

10.07.26

Stellungnahme

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Der Bundesrat hat in seiner 1067. Sitzung am 10. Juli 2026 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c (§ 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 4 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c § 1 Absatz 6 Satz 2 Nummer 4 ist nach der Angabe „Versorgungsbereiche“ die Angabe „sowie der ortsnahen Erzeugung von Lebensmitteln zur Sicherstellung der Ernährung der Bevölkerung“ einzufügen.

Begründung:

Der Katalog der in § 1 Absatz 6 BauGB-E aufgeführten Belange soll nach dem Gesetzentwurf gestrafft und übersichtlicher gestaltet werden. Dieses Anliegen wird grundsätzlich begrüßt. Gleichwohl erscheint es erforderlich, den Aspekt der Ernährungssicherung ausdrücklich im Gesetz zu verankern.

Die Gewährleistung einer resilienten, möglichst ortsnahen Lebensmittelversorgung gewinnt vor dem Hintergrund zunehmender Störungen globaler Lieferketten sowie wachsender Anforderungen an eine nachhaltige Flächennutzung erheblich an Bedeutung. Ortsnahe Erzeugungsstrukturen, beispielsweise in Form von Mikrolandwirtschaft oder Kleingartenanlagen, können hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Zwar bestehen bereits Anknüpfungspunkte zu bestehenden Belangen, insbesondere im Hinblick auf die Landwirtschaft. Die Bedeutung der Sicherstellung der Ernährung der Bevölkerung wird hierdurch jedoch nicht hinreichend hervorgehoben. Eine eigenständige Benennung erscheint daher aus Gründen der Versorgungssicherheit und planerischen Vorsorge sachgerecht.

2. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c (§ 1 Absatz 6 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c § 1 Absatz 6 Satz 3 ist nach der Angabe „Immissionsschutzes,“ die Angabe „des Bodenschutzes,“ einzufügen.

Begründung:

Mit der Einfügung soll klargestellt werden, dass auch Bodenschutzbelange zu den Belangen des Umweltschutzes gehören und zu berücksichtigen sind.

3. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c (§ 1 Absatz 6 Satz 4 Nummer 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c § 1 Absatz 6 Satz 4 Nummer 1 ist nach der Angabe „Land- und Forstwirtschaft“ die Angabe „einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen“ einzufügen.

Begründung:

Durch die geplanten Änderungen werden die wirtschaftlichen Belange konkretisiert. Insbesondere fallen unter die Belange der Wirtschaft die Belange von Industrie, Gewerbe und Handwerk einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen.

Zwar werden die Belange der Land- und Forstwirtschaft in diesem Kontext genannt, jedoch nicht deren Bestands- und Entwicklungsinteressen. Dies führt zur Benachteiligung der Land- und Forstwirtschaft gegenüber anderen Branchen.

Es bedarf daher einer Klarstellung, dass ebenfalls die Bestands- und Entwicklungsinteressen der Land- und Forstwirtschaft zu den wirtschaftlichen Belangen zu zählen sind.

4. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c (§ 1 Absatz 6 Satz 5 Nummer 5 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c § 1 Absatz 6 Satz 5 Nummer 5 ist die Angabe „Freiraumentwicklungskonzeptes,“ durch die Angabe „Freiraumentwicklungskonzept oder“ zu ersetzen und die Angabe „oder eines Plans für die Kälteversorgung“ zu streichen.

Begründung:

Die im Gesetzentwurf vorgesehene gesonderte Nennung eines Kälteplans in der Aufzählung von § 1 Absatz 6 Satz 5 Nummer 5 BauGB-E ist systematisch unpassend. Die Regelung sollte sich bei der Aufzählung beispielhafter sonstiger städtebaulicher Planungen auf die Bestandteile der dreifachen Innenentwicklung beschränken. Zudem ist unklar, warum allein der Kälteplan an dieser Stelle explizit genannt wird, nicht aber der Wärmeplan. Beide gehören inhaltlich zu den Umweltbelangen und wären daher gemeinsam in § 1 Absatz 6 Satz 3 Nummer 6 BauGB-E zu verorten.

5. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a (§ 1a Absatz 2 Satz 4 – neu – BauGB)

Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.

bb) In Satz 4 wird nach der Angabe „Flächen“ die Angabe „sowie von Moorbodenflächen“ eingefügt.‘

Begründung:

Die Einfügung ist folgerichtig, weil neben der Umnutzung bei landwirtschaftlich genutzten sowie Waldflächen auch die Umnutzung von Moorbodenflächen einer Begründung der Notwendigkeit einer Umnutzung bedarf.

6. Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 2 Absatz 4 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 4 § 2 Absatz 4 ist nach der Angabe „(BAnz AT 08.02.2018 B5)“ die Angabe „vollvektoriell“ einzufügen.

Begründung:

Die in § 2 Absatz 4 BauGB-E gewählte Formulierung, dass „bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen [...] der Standard XPlanung zu verwenden“ ist, legt nach ihrem Wortlaut und dem erkennbaren Regelungszweck bereits nahe, dass XPlanung ab dem ersten verfahrensrelevanten Entwurf verpflichtend anzuwenden ist. Die Systematik des Gesetzes und die Zielsetzung, Planungsverfahren zu digitalisieren und medienbruchfrei zu gestalten, sprechen eindeutig dafür, dass die Nutzung des Standards nicht erst am Ende des Verfahrens, sondern bereits mit dem ersten Entwurf, der in das Verfahren eingebracht wird, erfolgen muss.

Diese Auslegung wird durch den Beschluss der Ministerpräsidentenkonferenz zur Föderalen Modernisierungsagenda vom 4. Dezember 2025 gestützt, die explizit fordert, das gesamte Bauleitplanungsverfahren zu digitalisieren. Damit ist klar, dass Digitalisierung nicht auf die Endphase oder die Veröffentlichung beschränkt bleiben darf, sondern von Beginn an, also ab dem ersten Entwurf, zu erfolgen hat.

Die Erfahrungen zum Beispiel aus Sachsen-Anhalt bestätigen, dass eine späte Anwendung von XPlanung, etwa erst nach Rechtskraft eines Plans, die eigentlichen Vorteile der Digitalisierung nicht realisiert. Vielmehr wird XPlanung dann lediglich als zusätzliches Datenformat genutzt, ohne dass die Prozesse tatsächlich effizienter, transparenter oder interoperabler werden. Die nachträgliche Digitalisierung ist zudem mit erheblichem Aufwand verbunden, wie die landesweite Nacherfassung der Bestandsbauleitplanung in Sachsen-Anhalt zeigt, die mit rund 3,5 Millionen Euro gefördert werden musste.

Hinsichtlich der Erfassungstiefe ist zu berücksichtigen, dass der IT-Planungsratsbeschluss aus dem Jahr 2017 die teilvektorielle Erfassung lediglich als sanften Einstieg für einen späteren Übergang zur vollvektoriellen Erfassung beschrieben hat. Diese Einstiegsphase ist mittlerweile längst überschritten. Die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine vollvektorielle Erfassung sind heute flächendeckend gegeben. Der Unterschied im Aufwand zwischen teil- und vollvektorieller Erfassung ist gering, sobald die Umstellung auf XPlanung erfolgt ist, und die Marktentwicklung wird die Kosten weiter angleichen.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist die frühzeitige und einheitliche Nutzung von XPlanung ein wichtiger Schritt zu effizienteren und transparenteren Planungsprozessen. Die standardisierte, verlustfreie und herstellerunabhängige Datenstruktur ermöglicht einen reibungslosen Austausch zwischen allen Beteiligten, entlastet die Verwaltung und schafft Planungssicherheit für Unternehmen und Kommunen. Unterschiedliche Erfassungstiefen und späte Anwendung führen zu Inkonsistenzen, erschweren den Datenaustausch und verhindern die

Nutzung moderner Beteiligungs- und Analysewerkzeuge.

Mit dem Änderungsantrag werden die Forderungen aus der Länderanhörung konsequent weiterverfolgt. Ziel ist es, die im Gesetz bereits angelegte Zielrichtung klarzustellen und die Umsetzung in der Praxis zu sichern, indem die vollvektorielle Erfassungstiefe explizit als Standard festgeschrieben und die Anwendung ab dem ersten verfahrensrelevanten Entwurf konkretisiert wird. Dies entspricht dem Willen des Gesetzgebers, den aktuellen politischen Beschlüssen und ist für die Erreichung der Digitalisierungsziele unerlässlich.

7. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 2a Absatz 4 BauGB) und Artikel 9 Nummer 1 – neu – (§ 36 Satz 1 Nummer 3 – neu – und Satz 2 BNatSchG)

- a) In Artikel 1 Nummer 5 § 2a Absatz 4 ist nach der Angabe „§ 36 Satz 1“ die Angabe „und 2“ zu streichen.
- b) Artikel 9 ist durch den folgenden Artikel 9 zu ersetzen:

„Artikel 9

Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- 1. § 36 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1 wird die Angabe „sowie“ durch ein Komma ersetzt.
 - bb) In Nummer 2 wird nach der Angabe „sind“ die Angabe „sowie“ eingefügt.
 - cc) Nach Nummer 2 wird die folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches“
 - b) In Satz 2 wird die Angabe „und bei Bauleitplänen und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches“ gestrichen.
- 2. § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>‘

Begründung:

Die Regelung verweist für die Durchführung der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung auf die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Laut der Gesetzesbegründung wurde der Verweis auf das BNatSchG aus rechtsförmlichen Gründen angepasst. Der Verweis auf § 36 Satz 2 BNatSchG ist aus rechtssystematischen Gründen abzulehnen.

Die Regelung in § 36 Satz 2 BNatSchG erfolgte aus rein rechtssystematischen Gründen lediglich zu dem Zweck, eine Doppelverweisung bzw. -regelung zu vermeiden. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass die Durchführung der Verträglichkeitsprüfung spezialgesetzlich für Raumordnungspläne in § 7 Absatz 6 ROG und für Bauleitpläne in § 1a Absatz 4 BauGB-E geregelt ist. Nunmehr beabsichtigt der Gesetzgeber, durch den Verweis auf § 36 Satz 1 BNatSchG auf eine eigenständige spezialgesetzliche Regelung im BauGB zu verzichten. Dann muss aber in § 36 Satz 2 BNatSchG der 2. Halbsatz gestrichen und in § 36 Satz 1 BNatSchG Bauleitpläne und Satzungen nach dem BauGB ergänzt werden.

8. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 5 § 3 Absatz 1 Satz 1 ist die Angabe „frühzeitig“ zu streichen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit bereits vor dem Vorliegen des Entwurfs des Bauleitplans – also in einem frühzeitigen Stadium – künftig fakultativ durchgeführt werden kann (§ 3 Absatz 3 BauGB-E). Nur noch auf Basis des Entwurfs des Bauleitplans – also in einem fortgeschrittenen Stadium – hat eine verpflichtende Beteiligung der Öffentlichkeit zu erfolgen. Die Bezeichnung „frühzeitige“ Beteiligung in § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB-E, der die verpflichtende Beteiligung regelt, ist an dieser Stelle deshalb irreführend.

9. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – wie in § 3 Absatz 1 BauGB der bisherigen Fassung – in das Ermessen der Gemeinde gestellt werden kann.

Begründung:

Der Wegfall der zwingenden Zweistufigkeit der Beteiligung ist ein wesentlicher Beitrag zur Beschleunigung von Planverfahren und entspricht dem Beschluss unter TOP 16 der 147. Bauministerkonferenz vom 20./21. November 2025. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Flexibilisierung für die Beteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB der bisherigen Fassung erfolgt, nicht jedoch für die Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB. Aus der Begründung lassen sich hierzu keine tragfähigen Ausführungen entnehmen. Sollten keine übergeordneten Gründe eine Beibehaltung der bisherigen Regelung erforderlich machen, wird um eine entsprechende Anpassung dahingehend gebeten, auch die frühzeitige Behördenbeteiligung fakultativ zu stellen.

10. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4 Absatz 2 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 5 § 4 Absatz 2 Satz 1 ist die Angabe „frühzeitig“ zu streichen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht weiterhin eine zweistufige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) obligatorisch vor. § 4 Absatz 1 BauGB-E regelt die Beteiligung bevor der Entwurf vorliegt -also in einem frühen Planungsstadium-, während § 4 Absatz 2 BauGB-E die Beteiligung der TÖB auf Basis des Entwurfs und der Begründung des Bauleitplans – also in einem fortgeschrittenen Stadium – vorschreibt.

Die Bezeichnung „frühzeitig“ in § 4 Absatz 2 Satz 1 BauGB-E auf Basis eines Entwurfsstands und einer Begründung ist irreführend, weil die Regelung auf ein fortgeschrittenes Planungsstadium abstellt.

11. Zu Artikel 1 Nummer 6 Buchstabe b (§ 4a Absatz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 6 Buchstabe b § 4a Absatz 2 ist die Angabe „ist“ durch die Angabe „kann“ und die Angabe „durchzuführen“ durch die Angabe „durchgeführt werden“ zu ersetzen.

Begründung:

Es wird bezweifelt, ob sich aus der verpflichtenden Gleichzeitigkeit wirklich zeitliche Einsparungen ergeben. Denn bei einer im Anschluss an die Behördenbeteiligung durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung kann ein fachlich weitgehend tragfähiger Planentwurf veröffentlicht werden. Mit der jetzt vorgesehenen Verfahrensvorgabe besteht die Gefahr, aufgrund von Änderungsbedarfen

Beteiligungen in einer Vielzahl von Verfahren wiederholen zu müssen. Um dieses zu verhindern, würde voraussichtlich der Zeitbedarf für behördliche Vorabstimmungen anwachsen, um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger informell im Vorfeld der eigentlich dafür vorgesehen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt das Abwägungsmaterial der Gemeinde in der Regel eben nicht bereits vor, da dieser Verfahrensschritt insbesondere dazu dient, unter anderem den Gutachtenbedarf und den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Das Abwägungsmaterial wird derzeit meist zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB noch durch Gutachten und Untersuchungen ermittelt und der Umweltbericht erst nach deren Vorlage erarbeitet.

Zudem sollte von einer verfrühten vorweggenommenen Umsetzung von Artikel 4 Absatz 4 des noch im Verfahren befindlichen EU-Verordnungsvorschlags zur Beschleunigung von Umweltprüfungen abgesehen werden. Der Verordnungsvorschlag befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren und begegnete auch in Bezug auf seine (negativen) Auswirkungen auf die Bauleitplanung vielfacher Kritik der Länder.

12. Zu Artikel 1 Nummer 6 Buchstabe c (§ 4a Absatz 3 Satz 3 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 6 Buchstabe c § 4a Absatz 3 Satz 2 ist der folgende Satz einzufügen:

„Ist die Beteiligung zu wiederholen, weil einzelne nach § 3 Absatz 1 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht oder fehlerhaft veröffentlicht wurden, ohne dass der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 1 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt wurde, so kann der Öffentlichkeit und den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Bezug nur auf diese Unterlagen Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben werden.“

Begründung:

Die beantragte Ergänzung betrifft die in der Praxis relevante Konstellation, dass aus Sicht des Planungsträgers wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen bei der erstmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung wesentlich nicht oder fehlerhaft, z. B. ohne Anlagen oder in einer veralteten Fassung, veröffentlicht wurden. Sie eröffnet die Möglichkeit, bei der erneuten Veröffentlichung die Gelegenheit zur Stellungnahme zu beschränken und dient damit der Verfahrensbeschleunigung.

Hintergrund ist, dass nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB-E der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen ist. Geklärt ist, dass Fachgutachten und ähnliches zu diesen umweltbezogenen Stellungnahmen gehören. Das Gesetz geht insofern davon aus, dass umweltbezogene Stellungnahmen dann, wenn sie aus Sicht des Planungsträgers wesentlich sind und daher der Veröffentlichung im Internet bedürfen, auch vollständig veröffentlicht werden müssen. Erfolgt dies nicht, obgleich eine umweltbezogene Stellungnahme aus Sicht des Planungsträgers selbst wesentlich ist, liegt darin ein Verstoß gegen § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB-E. In § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB-E ist die Beachtlichkeit von Verstößen gegen § 3 Absatz 1 BauGB-E geregelt. Wird lediglich eine aus Sicht des Planungsträgers wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme versehentlich nicht veröffentlicht, liegt hiernach dennoch ein beachtlicher Fehler vor. In diesem Fall wäre zur Heilung des Fehlers die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 1 BauGB-E vollumfänglich zu wiederholen, ergänzt um die im Rahmen der ersten, nicht fehlerfrei durchgeführten Beteiligung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen. Dies birgt zusätzliche Fehlerrisiken.

Da § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB nach geltendem Recht und auch § 4a Absatz 3 BauGB-E an die Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes anknüpft, scheidet eine Einschränkung der Veröffentlichung in der beschriebenen Konstellation in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht aus. Eine analoge Anwendung des § 4a Absatz 3 BauGB ist nicht zulässig (BVerwG, Beschluss vom 17.12.2025 – Az. 4 BN 19.25, BeckRS 2025, 39325 Rn. 4, beck-online).

Die vorgeschlagene Ergänzung um einen Satz 3 in § 4a Absatz 3 BauGB-E hat zur Folge, dass auch in einem solchen Fall eine inhaltlich beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen kann. Voraussetzung dafür ist, dass die Beteiligung nur deswegen fehlerhaft war, weil einzelne nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB-E zu veröffentlichenden Unterlagen nicht oder fehlerhaft veröffentlicht wurden. Erweist sich die erste Beteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB-E aus anderen Gründen auch als fehlerhaft, zum Beispiel aufgrund eines Bekanntmachungsmangels, ist die vorgeschlagene Ergänzung nicht anwendbar. Erfolgte eine fehlerfreie Beteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB-E im Übrigen und wurden nur versehentlich einzelne zu veröffentlichende Unterlagen nicht oder fehlerhaft veröffentlicht, ist es allerdings erst recht ausreichend, die Möglichkeit zur Stellungnahme entsprechend der Regelung des § 4a Absatz 3 BauGB-E auf die erstmals veröffentlichte umweltbezogene Stellungnahme (Fachgutachten o. ä.) zu beschränken. Die fehlerhafte erstmalige Öffentlichkeitsbeteiligung wird durch diese eingeschränkte Beteiligung korrigiert und in Summe umfassend fehlerfrei gewährleistet. Die Beteiligung in Bezug auf die übrigen ausgelegten Unterlagen erfolgte bereits rechtsfehlerfrei. Die Änderung dient damit der Verfahrensbeschleunigung; sie vermeidet unnötige Redundanzen.

Die Entscheidung, ob die wiederholte Beteiligung nur in Bezug auf die Unterlagen, die erstmalig überhaupt oder erstmalig rechtsfehlerfrei veröffentlicht werden, Gelegenheit zur Stellungnahme gibt, liegt dabei im Ermessen der planenden Gemeinde. Dabei hat diese zu berücksichtigen, ob sich die einzelnen

nicht oder fehlerhaft veröffentlichte Unterlagen inhaltlich abgrenzen lassen. Dies dürfte regelhaft der Fall sein. Die Bestimmung einer angemessenen Frist liegt ebenfalls im Ermessen der Gemeinde und wird insbesondere davon abhängig sein, welchen Umfang und welche Komplexität die erstmals oder erstmals rechtsfehlerfrei veröffentlichten Unterlagen haben.

13. Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 4b Absatz 1 BauGB)

Artikel 1 Nummer 7 § 4b Absatz 1 ist durch den folgenden Absatz 1 zu ersetzen:

„(1) Die Gemeinde kann zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bauleitplänen Künstliche Intelligenz einsetzen.“

Begründung:

Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz kann die Aufstellung von Bauleitplänen in vielfältiger Weise unterstützen und zur Effizienzsteigerung der Planungsverfahren beitragen. Die Verantwortung für die Aufstellung und Beschlussfassung von Bauleitplänen verbleibt jedoch uneingeschränkt bei den zuständigen Organen der Gemeinde. Insbesondere kann der Einsatz von Künstlicher Intelligenz die planerische Abwägung sowie die abschließende Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde nicht ersetzen.

Die vorgesehene Regelung erscheint jedoch zu eng gefasst, da sie sich lediglich auf einzelne Verfahrensschritte nach §§ 3 bis 4a BauGB bezieht. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz kann auch bei der Erstellung weiterer Bestandteile der Bauleitplanung, insbesondere der Begründung und dem Umweltbericht, eine unterstützende Funktion übernehmen. Gerade bei der Aufbereitung, Strukturierung und Auswertung umfangreicher Datenbestände bestehen erhebliche Anwendungsmöglichkeiten, daher sollte die Regelung auch auf die Erstellung der Begründung und den Umweltbericht erstreckt werden. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz erfolgt dabei ausschließlich unterstützend und begründet keine Verlagerung der politischen Verantwortung der Gemeinde.

14. Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 4b Absatz 3 BauGB)

Artikel 1 Nummer 7 § 4b Absatz 3 ist zu streichen.

Begründung:

Die im Gesetzentwurf als Soll-Bestimmung aufgenommenen Fristen für das Bauleitplanverfahren tragen in keiner Weise zur tatsächlichen Beschleunigung bei. Eine zügige Durchführung des Verfahrens liegt bereits heute im Interesse der planaufstellenden Gemeinde; eine Fristvorgabe ist daher nicht erforderlich. Dauert ein Bebauungsplanverfahren länger, so hat dies im Allgemeinen fachlich-inhaltliche Gründe. Die Fristvorgabe wäre vielmehr geeignet, in der Öffentlichkeit zu suggerieren, dass Planungen (vor-)schnell vorangetrieben und beendet werden, um Fristvorgaben einzuhalten, ohne dabei umfassend Belange zu ermitteln und abzuwägen. Dies könnte Politikverdrossenheit und Misstrauen befördern und im Ergebnis das Risiko fehlerhafter Planungen steigern. Außerdem besteht die Gefahr, dass die Fristvorgabe von Seiten der Vorhabenträger als Druckmittel gegen die Gemeinde benutzt werden könnte, um im Rahmen von (Vertrags-)Verhandlungen zu einem für sie vorteilhaften Abschluss zu kommen.

Des Weiteren werden die neu vorgesehenen Veröffentlichungs- und Begründungspflichten nach § 4b Absatz 3 Satz 3 BauGB-E lediglich zusätzlichen Arbeitsaufwand verursachen, ohne einen erkennbaren Mehrwert für die Öffentlichkeit zu bieten. Es bleibt unklar, welche Folgen eine Überschreitung der Fristen ansonsten haben soll. Zusätzliche Berichts- und Veröffentlichungspflichten („Ampelsystem“) sollten im Sinne der Entbürokratisierung grundsätzlich vermieden werden.

15. Zu Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb₁ (§ 5 Absatz 2 Nummer 7 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb ist der folgende Doppelbuchstabe bb₁ einzufügen:

„bb₁) Nummer 7 wird durch die folgende Nummer 7 ersetzt:

„7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, auch für die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung, sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasservorsorge und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;“ ‘

Begründung:

Die Änderungen dienen der Klarstellung, dass bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans entsprechende Flächen ausgewiesen werden können, soweit dies zielführend erscheint.

16. Zu Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe d (§ 5 Absatz 5 Satz 2 BauGB) und Nummer 35 Buchstabe b (§ 35 Absatz 1a Satz 1 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 10 Buchstabe d § 5 Absatz 5 Satz 2 ist die Angabe „Für die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1“ durch die Angabe „Hierbei“ zu ersetzen.
- b) In Nummer 35 Buchstabe b § 35 Absatz 1a Satz 1 ist die Angabe „Satz 1“ zu streichen.

Begründung:

Mit der Anpassung sollen nicht nur Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 5 Satz 1 BauGB-E unmittelbaren Einfluss auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Absatz 1a BauGB-E erhalten, sondern auch solche zu Maß und überbaubarer Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 5 Satz 2 BauGB-E. Denn es erschließt sich nicht, warum allein erstere direkt auf die Zulässigkeitsprüfung einwirken, während letztere nur als Bestandteil des öffentlichen Belangs nach § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB in die Betrachtung einfließen sollen. Hiermit würden die ebenfalls das Ergebnis eines geordneten Bauleitplanverfahrens mit umfassenden Beteiligungs- und Abwägungsprozesse bildenden Darstellungen nach § 5 Absatz 5 Satz 2 BauGB-E im Vergleich zu denjenigen nach § 5 Absatz 5 Satz 1 BauGB-E insofern entwertet, als sie einer (nachvollziehenden) Abwägung im Rahmen von Genehmigungsverfahren unterworfen wären. Angesichts der erforderlichen planerischen Herleitung erscheint es angezeigt, auch ihnen eine unmittelbar zulässigkeitsbestimmende Wirkung beizumessen.

17. Zu Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe d (§ 5 Absatz 5 Satz 5 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe d § 5 Absatz 5 Satz 4 ist der folgende Satz einzufügen:

„§ 78 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz bleibt unberührt.“

Begründung:

Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitplanung im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Ausnahmen kommen nur unter den in § 78 Absatz 2 Satz 1 WHG genannten Voraussetzungen in Frage. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer entsprechenden Klarstellung, dass für Vorhaben, denen nach § 5 Absatz 5

BauGB-E künftig eine Privilegierungswirkung zukommen soll, § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG weiterhin Anwendung findet.

18. Zu Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe d (§ 5 Absatz 5 BauGB)

Der Bundesrat begrüßt die vorgesehene Stärkung des Flächennutzungsplans als Instrument der kommunalen Steuerung von Vorhaben im Außenbereich. Er weist jedoch darauf hin, dass die beabsichtigte Steuerungswirkung nur dann wirksam erreicht werden kann, wenn zugleich die Vielzahl der privilegierten Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB kritisch überprüft wird. Die kommunale Planungshoheit wird zunehmend dadurch eingeschränkt, dass privilegierte Vorhaben unabhängig von den planerischen Zielsetzungen der Gemeinden zulässig sein können. Der Bundesrat bittet daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit eine Reduzierung oder stärkere Eingrenzung der Privilegierungstatbestände des § 35 Absatz 1 BauGB erforderlich ist, um die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nachhaltig zu stärken und die kommunale Planungshoheit im Außenbereich zu sichern.

Begründung:

Die beabsichtigte Aufwertung des Flächennutzungsplans kann ihre Wirkung nur entfalten, wenn den Gemeinden tatsächlich ein wirksames Instrument zur Steuerung der Flächenentwicklung im Außenbereich zur Verfügung steht. Solange ein erheblicher Teil der Vorhaben aufgrund gesetzlicher Privilegierungen nach § 35 Absatz 1 BauGB der kommunalen Steuerung entzogen bleibt, wird die praktische Wirksamkeit der vorgesehenen Regelung begrenzt. Vielmehr werden durch den umfangreichen Privilegierungskatalog Flächenkonkurrenzen deutlich verstärkt. Eine Reduzierung würde der intendierten Steuerungswirkung des geplanten § 5 Absatz 5 BauGB deutlich Rechnung tragen und den Kommunen eine angemessene und gleichzeitig erleichterte Steuerung im Außenbereich zugestehen. Zudem können Kommunen dadurch besser auf die regionalen Bedürfnisse eingehen. Insofern erscheint eine Überprüfung der Privilegierungstatbestände angezeigt, um das Verhältnis zwischen kommunaler Planungshoheit und privilegierter Vorhabenzulässigkeit neu auszubalancieren.

19. Zu Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe d (§ 5 Absatz 5 BauGB) und Nummer 35 Buchstabe b (§ 35 Absatz 1a BauGB)

- a) Der Bundesrat stellt fest, dass durch die Aufwertung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Absatz 5 i. V. m. § 35 Absatz 1a BauGB-E Vorhaben im Außenbereich künftig erleichtert werden.
- b) Der Bundesrat weist darauf hin, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans Umweltprüfungen nicht in vergleichbarem Umfang wie beim Bebauungsplan erfolgen. Dadurch dürfte sich der Prüfungsschwerpunkt bei der einstufigen Planung auf die Zulassungsebene verlagern. Der Rechtsschutz dürfte sich ebenfalls verstärkt auf diese Ebene konzentrieren. Dies könnte dem Ziel, die kommunale Planungshoheit zu stärken sowie die Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, entgegenstehen.
- c) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf hinzuwirken, dass die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gestärkt wird.

Begründung:

Es wird erkannt, dass die Einführung der neuen einstufigen Planung im Außenbereich auf sog. Transformationsvorhaben beschränkt ist. Die Aufwertung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Absatz 5 i. V. m. § 35 Absatz 1a BauGB-E als neues Instrument im Planungsrecht wird jedoch weiterhin abgelehnt. Die Flächenausweisung durch eine einstufige Planung stellt eine systematische Änderung des Planungsrechts im Außenbereich dar, da damit ein Wechsel von einer bundesgesetzlich einheitlichen Privilegierung hin zu einer kommunalen Entscheidung verbunden ist. Zudem wird vom bisherigen Grundsatz abgewichen, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Änderungen zu Rechts- und Anwendungsunsicherheiten führen können. Die Regelung dürfte eine lokale Fragmentierung von Privilegierungen zur Folge haben. Durch den Wegfall des Bebauungsplans werden Umweltbelange voraussichtlich verstärkt auf der Zulassungsebene geprüft. Dies könnte dem Ziel der Vereinfachung und Beschleunigung entgegenstehen, zumal auf dieser Ebene ebenfalls vermehrt Rechtsschutz in Anspruch genommen werden dürfte.

20. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 6a Absatz 1 und Absatz 2 BauGB) und Nummer 17 (§ 10a Absatz 1 und Absatz 2 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 12 § 6a ist wie folgt zu ändern:

aa) Absatz 1 ist durch den folgenden Absatz 1 zu ersetzen:

„(1) Der genehmigte Flächennutzungsplan ist zusammen mit der Begründung sowie im Falle einer durchgeführten Umweltprüfung mit der zusammengefassten Erklärung nach Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen. Die Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen sind über ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder zugänglich zu machen. Die Veröffentlichung des Flächennutzungsplans erfolgt im Standard XPlanung.“

bb) In Absatz 2 ist die Angabe „wirksamen“ zu streichen.

b) Nummer 17 § 10a ist wie folgt zu ändern:

aa) Absatz 1 ist durch den folgenden Absatz 1 zu ersetzen:

„(1) Der Bebauungsplan ist zusammen mit der Begründung sowie im Falle einer durchgeführten Umweltprüfung mit der zusammengefassten Erklärung nach Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen sind über ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder zugänglich zu machen. Die Veröffentlichung des Bebauungsplans erfolgt im Standard XPlanung.“

bb) In Absatz 2 ist die Angabe „in Kraft getretenen“ zu streichen.

Begründung:

§ 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB-E sollen gegenüber dem Gesetzentwurf zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Bekanntmachung sowie zur Klarstellung neu gefasst werden. Dabei sollen die Vorschriften weitestmöglich – auch im Sinne der Einheitlichkeit – an die Rege-

lung in § 10 Absatz 1 ROG-E (vgl. Artikel 4 Nummer 9 des Gesetzentwurfs) angeglichen werden.

Die rein digitale Veröffentlichung anstelle der bisherigen Ersatzbekanntmachung und die Verpflichtung zur Veröffentlichung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans (auch) im Standard XPlanung bleiben unverändert erhalten.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

Die Verpflichtung zur Veröffentlichung des genehmigten Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans im Standard XPlanung soll von der Regelung zur Wirksamkeit bzw. zum Inkrafttreten in den § 6a Absatz 1 bzw. § 10a Absatz 1 Sätzen 1 bis 3 BauGB abgekoppelt werden. Zwar ist in der Begründung des Gesetzentwurfs ausgeführt, dass es sich nicht um einen beachtlichen Fehler im Sinne des § 214 Absatz 1 BauGB handelt, wenn der Plan nicht im Standard XPlanung veröffentlicht wird. Allerdings wird (allein) der Standard XPlanung als gesetzliche Voraussetzung für die Wirksamkeit bzw. das Inkrafttreten eines Plans den Anforderungen an die Zugänglichkeit eines von der Gemeinde veröffentlichten Plans bzw. einer Satzung nicht gerecht, da ohne eine Software zur Visualisierung der XPlanGML-Datei der Plan nicht lesbar ist. Die Veröffentlichung muss es auch der breiten Öffentlichkeit ermöglichen, den Bauleitplan ohne technische Hürden einzusehen. Dies ist gerade in Anbetracht des vorgesehenen Wegfalls der Pflicht zum Vorhalten des Plans in Papierform zu jedermanns Einsicht geboten. Diese Anforderungen erfüllen in erster Linie PDF-Dokumente, die mit einem Reader geöffnet werden können, der auf nahezu jedem Endgerät vorinstalliert bzw. in den gängigen Browsern enthalten ist. Daher wird die Verpflichtung zur Veröffentlichung des Plans im Standard XPlanung in einem gesonderten Satz geregelt. Abweichend von § 10 Absatz 1 ROG-E wird dieser an das Ende der Vorschrift gestellt, um Folgeänderungen – der Gesetzentwurf enthält an verschiedenen Stellen Bezugnahmen auf § 10a Absatz 1 Satz 2 und 3 BauGB – zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Bekanntmachungsfehlern soll auch die Zugänglichmachung über ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder von der Regelung zur Wirksamkeit bzw. zum Inkrafttreten in den § 6a bzw. § 10a Absatz 1 Sätzen 1 bis 3 BauGB abgekoppelt werden, da unklar ist, ob auch die Internetadresse des zentralen Internetportals gemäß Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen ist. Auch hierzu wird ein gesonderter Satz eingefügt.

Zur Veröffentlichung der zusammenfassenden Erklärung fehlen bislang Regelungen in den §§ 6a und 10a BauGB-E. Diese werden in Anlehnung an § 10 Absatz 1 ROG-E ergänzt. § 6a Absatz 2 und § 10a Absatz 2 BauGB-E sind dabei entsprechend § 10 Absatz 2 ROG-E anzupassen.

21. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 6a Absatz 1 BauGB) und Nummer 17 (§ 10a Absatz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Bereitstellung der XPlanGML allein als ausreichend anzusehen ist oder ob andere Darstellungsformen erforderlich sind, um eine effektive Bekanntmachung sicherzustellen und dem rechtsstaatlichen Publizitätsgebot zu entsprechen.

Begründung:

XPlanung ist der gesetzlich verbindliche Datenstandard und das zentrale Datenaustauschformat für die Bauleitplanung. Im Kontext der Bekanntmachung stellt sich jedoch die Frage, welche Form der Bereitstellung den Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebots nach hinreichender Zugänglichkeit genügt.

Über das XPlanGML-Dateiformat wird der verlustfreie Austausch von Inhalten und Strukturen eines Planwerkes möglich. Für eine niedrighschwellige Einsichtnahme der Allgemeinheit ist allerdings zu prüfen, ob der bloße Abruf des Dateiformates bereits eine ausreichende Zugänglichkeit sicherstellt.

Demgegenüber können ein Viewer oder eine auf der XPlanGML basierende PDF-Ausgabe eine stärker nutzerorientierte und ohne spezielle Fachkenntnisse zugängliche Darstellung der Planinhalte ermöglichen. Diese Formate könnten somit – auch aus Gründen der Nutzerfreundlichkeit, Unveränderlichkeit und Barrierefreiheit – eher geeignet sein, die Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebots in praktischer Hinsicht vollständig zu erfüllen.

22. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 6a Absatz 1 Satz 3 BauGB) und Nummer 17 (§ 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob zum Wirksamwerden des Flächennutzungsplans (§ 6a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E) und zum Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E) (allein) auf die ortsübliche Bekanntmachung der Internetadresse (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E und § 10a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E) abzustellen ist.

Begründung:

Mit den §§ 6a und 10a BauGB-E soll die Planbekanntmachung digital vollzogen werden. Nach § 6a Absatz 1 Satz 1 BauGB-E und § 10a Absatz 1 Satz 1 BauGB-E sind sowohl der genehmigte Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan zusammen mit ihrer Begründung im Internet zu veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder zugäng-

lich zu machen.

Die Internetadresse, unter der der Flächennutzungsplan (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E) und der Bebauungsplan (§ 10a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E) eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam (§ 6a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E) und tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E).

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Internetadresse dürfte es sich zwar regelmäßig um ein einfach festzustellendes Datum handeln. Fraglich erscheint allerdings, ob es allein auf die ortsübliche Bekanntmachung der Internetadresse ankommen kann. Entscheidend dürfte es darauf ankommen, dass der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan auch tatsächlich auf der ortsüblich bekannt gemachten Internetadresse eingesehen werden kann. Kommt es etwa aufgrund von technischen Problemen zu einer verspäteten Veröffentlichung, dürfte es wohl auch im Hinblick auf den Rechtsschutz und die hier zu beachtenden Fristen nicht schon auf den (früheren) Termin der ortsüblichen Bekanntmachung als ersten Tag der Wirksamkeit ankommen. Im Hinblick auf ein mögliches Auseinanderfallen zwischen der ortsüblichen Bekanntmachung und der tatsächlichen Einsehbarkeit im Internet sollte im weiteren Verfahren überprüft werden, ob die ortsübliche Bekanntmachung der richtige Anknüpfungspunkt für das Wirksamwerden/Inkrafttreten der Bauleitpläne sein kann.

23. Zu Artikel 1 Nummer 12 und Nummer 17 (§ 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die neuen Veröffentlichungs- und Bekanntmachungsregelungen in §§ 6a und 10a BauGB-E und das Satzungsbekanntmachungsrecht der Länder voneinander abgegrenzt werden können und erforderlichenfalls klarstellende Regelungen in das Gesetz aufzunehmen.

Begründung:

Mit der Neuregelung des Inkrafttretens der Bauleitpläne in §§ 6a und 10a BauGB-E sind auch grundlegende Änderungen in Bezug auf die Veröffentlichung und Bekanntmachung abgeschlossener Planverfahren verbunden:

- Die bisher in § 10 Absatz 3 Satz 5 BauGB enthaltene Regelung, dass die Bekanntmachung nach dem BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, entfällt.
- Die Planveröffentlichung soll zukünftig digital erfolgen und wird durch Inbezugnahme durch die öffentliche Bekanntmachung nach § 10a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E konstitutiver Teil der Bekanntmachung.

- Das Inkrafttreten wird durch § 10a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E nunmehr an die ortsübliche Bekanntmachung der Internetadresse der Planveröffentlichung geknüpft.
- Die Vorgabe, den Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Absatz 3 Satz 1 BauGB) und die analoge Ersatzbekanntmachung (§ 10 Absatz 3 Satz 2 BauGB) entfallen.

Ausweislich der Begründung zu § 6a BauGB-E ergeben sich Anforderungen an die Bekanntmachung aus den jeweils einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften der Länder (vgl. BR-Drucksache 334/26 S. 102). Es wird insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Streichung von § 10 Absatz 3 Satz 5 BauGB um ergänzende Ausführungen gebeten, ob und wenn ja, in welchem Umfang die bisher geltenden landesrechtlichen Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht weiter (ergänzend) anwendbar sind und inwieweit die Regelungen des BauGB in dieser Hinsicht abschließend sind. Dies betrifft auch die Frage, inwieweit sich nach Entfallen der Notwendigkeit, den Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung als Voraussetzung für das Inkrafttreten ortsüblich bekannt zu machen, das Verfahren zur Vorbereitung der Veröffentlichung und Bekanntmachung (insbesondere die Ausfertigung) der Satzungen unverändert nach landesrechtlichen Vorgaben richtet (vgl. für die Ausfertigung Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16. Mai 2024 – 10 D 236/21.NE –, juris Rn. 58 m. w. N.).

24. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 6a Absatz 3 BauGB) und Nummer 17 (§ 10a Absatz 3 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 12 § 6a Absatz 3 ist zu streichen.
- b) Nummer 17 § 10a Absatz 3 ist zu streichen.

Begründung:

In Artikel 1 Nummern 12 und 17 ist jeweils in § 6a Absatz 3 BauGB-E und § 10a Absatz 3 BauGB-E vorgesehen, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 BauGB über ein zentrales Internetportal zugänglich gemacht wurden, mindestens für sieben Jahre zugänglich zu halten sind.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit an den jeweiligen Planungsträger gerichtet und diesem dauerhaft zugänglich sind. Sofern mit „zugänglich“ auf die öffentliche Zugänglichkeit abgestellt wird, wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Abwägung Teil der Begründung werden und mit dieser zu veröffentlichen sind. Der Regelungszweck erschließt sich daher nicht. Fraglich ist zudem, ob

nicht von Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zumindest ein gleichwertiger Erkenntnisgewinn hinsichtlich umweltbezogener Informationen zu erwarten ist.

Sofern mit den neuen §§ 6a Absatz 3 und 10a Absatz 3 BauGB-E auf umweltbezogene Unterlagen abgestellt wird, wäre auch diese Regelung aus folgenden Gründen zu streichen:

Nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB-E sind diese Unterlagen weiterhin nur für die Dauer der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung, d. h. 30 Tage bzw. ggf. bis zu 45 Tage, im Internet zu veröffentlichen. Laut Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung, auf den auch die Begründung Bezug nimmt, soll die Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 BauGB ausdrücklich gestrafft und Doppelungen vermieden werden. Diesem Ansatz wurde mit der Streichung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (derzeit § 3 Absatz 1 BauGB) entsprochen.

Für die Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die geübte bisherige Praxis als ausreichend angesehen, die erforderlichen Unterlagen für die Dauer der Beteiligung zugänglich zu halten. Der zusätzliche Nutzen der im Gesetzentwurf enthaltenen Anforderung, diese Unterlagen für einen deutlich längeren Zeitraum zugänglich zu halten, ist nicht ersichtlich, da diese Unterlagen mit dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zu veröffentlichen sind. Sie wären demnach doppelt, sowohl nach §§ 6a Absatz 1 und 10a Absatz 1 BauGB-E (Veröffentlichung nach Satzungsbeschluss) sowie nach §§ 6a Absatz 3 und 10a Absatz 3 BauGB-E zu veröffentlichen. Die Regelung erzeugt zudem nicht nur für die Anpassung von Websites und Online-Diensten bei Gemeinden und Ländern erheblichen Aufwand, sondern auch für das Einstellen der jeweiligen Unterlagen nach abgeschlossener Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Übrigen stellt sich die Frage nach der Auffindbarkeit relevanter Informationen. Umweltbezogene Unterlagen liegen vielfach in Form von Gutachten, im Allgemeinen im PDF-Format, vor. Die Unterlagen selbst sind insofern nicht mit dem Planungsraum verknüpft. Im Ergebnis entstünde lediglich eine Liste von umweltbezogenen Informationen aus der nur mit sehr großem Aufwand die den jeweiligen Planungsraum eines Vorhabens betreffenden Informationen ermittelt werden könnten.

25. Zu Artikel 1 Nummer 13a – neu – (§ 8 Absatz 5 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 13 ist die folgende Nummer 13a einzufügen:

,13a. Nach § 8 Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 eingefügt:

„(5) Ein überwiegend der Schaffung von Wohnraum dienender Bebauungsplan kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ ‘

Begründung:

Es wird die Aufnahme einer Regelung in das BauGB vorgeschlagen, wonach ein überwiegend der Schaffung von Wohnraum dienender Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, wenn er den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Auf diese Weise kann die Ausweisung von Wohnbauland wirksam beschleunigt werden, ohne auf die sinnvolle Steuerung durch die kommunalen Planungsträger zu verzichten, was auf Grundlage der Bauturbo-Vorschriften nicht in gleicher Weise möglich ist.

26. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa₁ – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist der folgende Doppelbuchstabe aa₁ einzufügen:

„aa₁) In Nummer 6 wird nach der Angabe „Zahl“ die Angabe „sowie Mindestanzahl“ eingefügt.“

Begründung:

Der Regelungsvorschlag entspricht Ziffer 5 des Beschlusses zu TOP 16 der Bauministerkonferenz vom 20./21. November 2025. Die vorgeschlagene Festsetzungsmöglichkeit stärkt die Handlungsspielräume der Gemeinden bei der Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele. In vielen Kommunen besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere an kleinen und mittleren Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen.

Durch die Möglichkeit, im Bebauungsplan eine Mindestanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, erhalten Gemeinden ein geeignetes Instrument, um die Schaffung von Wohnraum bedarfsgerecht zu steuern und eine angemessene bauliche Dichte zu gewährleisten. Die Regelung kann dazu beitragen, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren und die vorhandene Siedlungsfläche effizienter zu nutzen.

Zugleich unterstützt die Festsetzungsmöglichkeit die Schaffung vielfältiger Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und kann einen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte leisten. Die konkrete Ausgestaltung der Festsetzung verbleibt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit bei den Gemeinden und ermöglicht eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Anwendung.

27. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa₁ – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist der folgende Doppelbuchstabe aa₁ einzufügen:

„aa₁) Nummer 7 wird durch die folgende Nummer 7 ersetzt:

„7. die Flächen,

- a) auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
- b) auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;“

Begründung:

Die bisher in § 9 Absatz 2d BauGB für den Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung vorgesehene Festsetzungsmöglichkeit ist durch Ablauf der Frist des § 9 Absatz 2d Satz 5 BauGB für zukünftige Bebauungspläne entfallen. Konsequenz ist in Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe c BauGB-E die Streichung von § 9 Absatz 2d BauGB vorgesehen.

Damit fehlt den Kommunen jetzt jedoch wieder die Möglichkeit, außerhalb von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen (deren Voraussetzungen nicht immer vorliegen) mit den Mitteln der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung so zu steuern, dass tatsächlich Wohnungen entstehen, die den Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen und damit am Mietwohnungsmarkt besonders benachteiligten Gruppen zur Verfügung stehen. Die bisher in § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB geregelte Festsetzungsmöglichkeit erreicht dieses Ziel nicht sicher, da unter dieser Festsetzung auch Wohnungen errichtet werden können, die zwar in Zuschnitt und Ausstattung die Förderbedingungen erfüllen, aber ohne Mietpreisbindung und ohne Belegungsrechte am Markt angeboten werden. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten kann das dazu führen, dass die Mieten auch für diese Wohnungen deutlich über denen für geförderte Wohnungen liegen.

Die gezielte Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur den Förderbedingungen unterworfenen Wohnungen errichtet werden können, dient auch der Schaffung stabiler, durchmischter Quartiere und wirkt der sozialen Abgrenzung und der Bildung sozialer Brennpunkte entgegen.

28. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (§ 9 Nummer 14 Buchstabe c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc § 9 Nummer 14 Buchstabe c ist die Angabe „Zisternen“ durch die Angabe „Nutzung, Speicherung“ zu ersetzen.

Begründung:

Die Aufzählung der Anlagen „dezentralen Versickerung, Zisternen und Retentionsdächer“ ist zu eng gefasst und umfasst nicht alle Aspekte einer wassersensiblen Stadtentwicklung (blau-grüne Infrastruktur). Die verschiedenen Aspekte der Versickerung, Nutzung, Speicherung (mit den vielen positiven Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft, Pflanzenbewässerung, Verdunstungskühlung usw.) lassen sich durch eine Vielzahl an technischen Maßnahmen umsetzen; Zisternen stellen hier z. B. nur eine Möglichkeit zum Rückhalt und zur Nutzung dar. Auch nach der Richtlinie (EU) 2024/3019 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2024 über die Behandlung von kommunalem Abwasser (ABl. L, 2024/3019) ist zukünftig der Schaffung grüner und blauer Infrastruktur wie bewachsenen Gräben, technischen Feuchtgebiete und Speicherteichen, die zur Förderung der biologischen Vielfalt ausgelegt wurden, Priorität (vor der Ableitung von Niederschlagswasser über Trennkanalisationen) einzuräumen.

29. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe aaa (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe b BauGB)

In Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe aaa § 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe b ist die Angabe „Auffangflächen“ durch die Angabe „Flächen“ zu ersetzen.

Begründung:

Der Begriff „multifunktionale Auffangflächen“ ist im BauGB nicht definiert und daher zu unbestimmt. Lediglich in der Begründung zum Gesetz finden sich Anhaltspunkte zu einer analogen Deutung. In der Begründung zum neuen § 1

Absatz 6 Satz 6 Nummer 1 wird lediglich auf die Bezeichnung „Mehrfachnutzung von Flächen“ verwiesen. Im Kontext zum Klimawandel und der Regenwasserbewirtschaftung sind nur „multifunktionale Flächen“ oder „multifunktionale Retentionsflächen“ bekannt. In der Regenwasserbewirtschaftung wird in den Merkblättern der DWA (DWA-M 194 –Entwurf und DWA-M 138-2 – Entwurf) auf multifunktionale Flächen abgestellt. Im Sinne der Harmonisierung und zur Klarstellung wird die Bezeichnung „multifunktionale Fläche“ favorisiert.

30. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe bbb (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe c BauGB)

Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe bbb ist durch den folgenden Dreifachbuchstaben bbb zu ersetzen:

- ,bbb) In Buchstabe c wird nach der Angabe „Errichtung“ die Angabe „ , Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen oder der Erhaltung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushalts dienen, sowie die Art oder das Ausmaß dieser Maßnahmen,“ eingefügt.“

Begründung:

Die Änderung soll die gebietsweise Festsetzung aller Arten von dezentralen und zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftungsmaßnahmen ermöglichen. Die Maßnahmen sollen auch der Verbesserung bzw. weitestgehend der Erhaltung des für diese Region typischen natürlichen Wasserhaushalts (Referenzzustand) als Grundlage für eine wassersensible Stadt-/Siedlungsentwicklung dienen. Durch die Ergänzung „oder das Ausmaß“ sollen die erforderliche Intensität und Quantität einer der Maßnahmen zur Zielerreichung im Vorfeld bestimmt werden. Die Beschreibung durch Art und Ausmaß lässt offen, mit welchen Maßnahmen das Ziel der Erhaltung bzw. der Wiederherstellung eines naturnahen Wasserhaushaltes erreicht werden soll. Die Kommunen werden ermächtigt, Art und Ausmaß von erforderlichen Maßnahmen vorzugeben, damit in einem Gebiet Vorgaben der Wasserbehörden zum Wasserhaushalt eingehalten werden.

31. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe ccc – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe d BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ee Dreifachbuchstabe bbb ist der folgende Dreifachbuchstabe ccc einzufügen:

,ccc) Buchstabe d wird durch den folgenden Buchstaben d ersetzt:

„d) die Baugrundstücke, die zur Wahrung eines naturnahen Wasserhaushaltes Maßnahmen zur natürlichen Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen vorweisen müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen und um eine wassersensible Siedlungsentwicklung zu fördern, sowie Art und Umfang dieser Maßnahmen;“ ‘

Begründung:

Die Änderung dient der Flexibilisierung. Die bisherige Festlegung von festen Flächen hat sich in der Praxis als zu starr erwiesen. Die Änderung soll die Festlegung aller Arten von Niederschlagswasserbewirtschaftungsmaßnahmen (nicht nur Flächenfestlegung) für eine Anzahl von durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen bezeichnete Baugrundstücke ermöglichen; Maßnahmen können das Freihalten von Flächen aber auch Dachbegrünung, Mulden, Becken o. a. sein. Um alle Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ermöglichen, wurde die Rückhaltung ergänzt. Die Maßnahmen sollen bei Neuerschließungen der weitgehenden Erhaltung des für diese Region typischen natürlichen Wasserhaushalts bzw. im Bestand der Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz als Grundlage für eine wassersensible Stadt-/Siedlungsentwicklung dienen. Die Beschreibung von Art und Umfang versetzt die Kommunen in die Lage, die erforderlichen Festlegungen für eine wassersensible Stadt-/Siedlungsentwicklung zu treffen und die Vorgaben der Wasserbehörden an den Wasserhaushalt einzuhalten.

Für die Entwicklung einer wassersensiblen Stadt/Siedlung reichen öffentliche Flächen allein nicht aus. Die Änderungen sind als Ergänzung zu den Änderungen § 9 Absatz 1 Nummer 16 Buchstabe c BauGB-E zu sehen.

32. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ff (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB) und Doppelbuchstabe ii (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a ist wie folgt zu ändern:

- a) In Doppelbuchstabe ff ist die Angabe „, wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB hingewiesen werden soll“ zu streichen.
- b) In Doppelbuchstabe ii ist die Angabe „Gewässern, wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB hingewiesen werden soll“ durch die Angabe „Gewässern“ zu ersetzen.

Begründung:

Die vorgesehene regelhafte Pflicht zum Hinweis auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB bei Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummern 20 und 25 BauGB-E ist entbehrlich.

Der bloße Hinweis entfaltet keine materiellen Rechtswirkungen. Der künftig im Regelfall vorzunehmende Hinweis beträfe in der Planungspraxis allerdings zahlreiche Festsetzungen in Bebauungsplänen. Der jeweilige Normtext des Bebauungsplans würde dadurch zum einen unnötig verlängert bzw. verkompliziert werden. Zum anderen, und dies wiegt schwerer, bestünde zudem die Gefahr, dass der Hinweis in den Festsetzungen versehentlich vergessen wird und das Unterbleiben des Hinweises somit zu einer rechtswidrigen Festsetzung führt. Dieses unnötige Rechtsrisiko sollte dringend vermieden werden, zumal die BauGB-Novelle einen Beitrag zur Verfahrenserleichterung und -beschleunigung leisten soll und nicht umgekehrt.

Daher ist die entsprechende Soll-Vorschrift ersatzlos zu streichen.

33. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe jj – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 26 BauGB) und Doppelbuchstabe kk – neu – (§ 9 Absatz 1 Nummer 27 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a Doppelbuchstabe ii sind die folgenden Doppelbuchstabe jj und kk einzufügen:

- „jj) In Nummer 26 wird die Angabe „sind.“ durch die Angabe „sind;“ ersetzt.

kk) Nach Nummer 26 wird die folgende Nummer 27 eingefügt:

„27. die Flächen, auf denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen sowie die Art dieser Maßnahmen.“ “

Begründung:

Es wird vorgeschlagen, eine Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung in Bebauungsplänen zu schaffen.

Insbesondere entsprechend dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung besteht aktuell und künftig die Anforderung, den Wohnraumbedarf durch eine zunehmende Verdichtung im Siedlungsbestand zu realisieren. Dies inkludiert sowohl die Reduzierung von Abständen zwischen den Gebäuden als auch Vergrößerungen von Gebäudehöhen (z. B. durch Aufstockungen).

Die planerische Praxis zeigt, dass hiermit problematische Besonnungs- und/oder Belichtungsverhältnisse einhergehen können. Bislang kann die Besonnung und/oder Belichtung nur grob und mittelbar über Festsetzungen zu Baugrenzen und Gebäudehöhen bzw. Geschossanzahlen gesteuert werden. Architektonische Maßnahmen, die eher baulich oder technisch sind, können auf Basis des derzeitigen Festsetzungskatalogs in Bebauungsplänen nicht bestimmt werden. In geeigneten Fällen können diese lediglich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden.

Als Maßnahmen kommen bei Vorliegen eines entsprechenden städtebaulichen Bedürfnisses zum Beispiel Festsetzungen zur Größe und Anordnung von Fenstern, der Fassadenfarbe oder einer bestimmten Grundrissgestaltung in Betracht.

Mit zunehmender städtebaulicher Verdichtung nehmen problematische Besonnungs- und/oder Belichtungsverhältnisse und damit ein Risiko für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu.

Um derartige Abwägungsrisiken zu vermeiden ist es daher erforderlich, die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Maßnahmenfestsetzungen konkret steuern zu können.

Der Regelungsvorschlag nimmt explizit den geeigneten Wortlaut des Entwurfes des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung vom 6. September 2024 (vgl. BR-Drucksache 436/24) auf.

34. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe c (§ 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 Nummer 2 und Nummer 3 und Absatz 8 BauGB)

Der Bund wird gebeten, § 9 Absatz 2d BauGB, insbesondere etwa Satz 1 Nummer 1, Satz 2 Nummer 2 und 3 sowie § 9 Absatz 8 BauGB nicht ersatzlos entfallen zu lassen.

35. Zu Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – und Doppelbuchstabe cc – neu – (§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Nach der Angabe „Ausgleichs“ wird die Angabe << ... weiter wie Vorlage ... >>.
- bb) Die Angabe „sowie der“ wird durch die Angabe „ , der“ ersetzt.
- cc) Nach der Angabe „Bevölkerung“ wird die Angabe „sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums zum Verkehrswert durch Personen der örtlichen Bevölkerung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Kreise der örtlichen Bevölkerung“ eingefügt.

Begründung:

§ 11 Absatz 1 Satz 2 BauGB benötigt eine dringende Klarstellung zu sog. „Einheimischenmodellen“. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Jahr 2025 entschieden, dass Kommunen bei der bevorzugten Vergabe von Wohnbauland zum Verkehrswert die gleichen Einkommens- und Vermögensgrenzen nachweisen müssen wie bei vergünstigter Abgabe. Um Kommunen die rechtssichere Ausgestaltung entsprechender städtebaulicher Verträge zu ermöglichen, wird eine Klarstellung in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB gefordert, die eine bevorzugte Vergabe von Wohnbauland an Personen der örtlichen Bevölkerung zum Verkehrswert ausdrücklich ermöglicht.

36. Zu Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b (§ 12 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe b ist durch den folgenden Buchstaben b zu ersetzen:

,b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Ein Vorhaben kann auch durch mehrere Vorhabenträger umgesetzt werden, wenn diese sich jeweils zur Umsetzung ihres Vorhabenteils verpflichten.“

bb) Satz 4 wird gestrichen.‘

Begründung:

Der bisherige § 12 Absatz 1 Satz 2 BauGB soll gemäß Gesetzentwurf bereits entfallen. An seine Stelle kann ein neuer Satz zur Zulässigkeit mehrerer Vorhabenträger aufgenommen werden.

Bisher war die Umsetzung eines Vorhabens in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch mehrere Projektträger (Personen, Unternehmen) nur möglich, wenn diese sich z. B. in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vorhabenträger zusammenschließen (OVG Saarland Urte. v. 5.9.2013 – Az. 2 C 190/12). In diesem Falle müssen alle Gesellschafter der BGB-Gesellschaft die gesamtschuldnerische Haftung und die volle Verpflichtung zur Durchführung des gesamten Vorhabens übernehmen. Dies führt in der Praxis dazu, dass bei größeren und komplexen Vorhaben die Anwendung von § 12 BauGB ausscheidet, da die einzelnen Projektträger mangels Bereitschaft von kreditgebenden Instituten keine Finanzierung für das Gesamtprojekt sicherstellen können.

Durch die vorgeschlagene Änderung des § 12 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird die Planrechtschaffung und Umsetzung mehrerer Vorhaben(teile) durch unterschiedliche Projektträger möglich, ohne dass diese in der Lage sein und verpflichtet werden müssen, bei Ausfall eines einzelnen Projektträgers das gesamte Vorhaben umsetzen zu müssen. Zur Sicherung des gesamten Vorhabens bleibt es weiterhin möglich, auch eine gesamtschuldnerische Haftung z. B. für untrennbare Vorhabenbestandteile oder das gesamte Vorhaben vertraglich zu vereinbaren.

Durch die Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan flexibler anwendbar und es wird vermieden, für mehrere Vorhaben, die räumlich aneinandergrenzen und von verschiedenen Vorhabenträgern durchgeführt werden sollen, mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne aufstellen zu müssen.

37. Zu Artikel 1 Nummer 20 (§ 13 BauGB) und Nummer 73 (§ 214 BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, den Anwendungsbereich des § 13 BauGB europarechtskonform auf solche Fälle zu erstrecken, in denen die Grundzüge der Planung nicht erheblich berührt werden.

Ferner wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren gebeten zu prüfen, in § 214 BauGB einen Unbeachtlichkeitstatbestand für Fälle vorzusehen, in denen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu Unrecht angenommen wurde.

Begründung:

Die Prüfbitten entsprechen Ziffer 3 des Beschlusses zu TOP 16 der 147. Bauministerkonferenz vom 20./21. November 2025.

Sie zielen auf eine Verfahrensvereinfachung, Stärkung der kommunalen Planungspraxis und Erhöhung der Rechtssicherheit bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ab.

Der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sollte europarechtskonform auf solche Fälle erweitert werden, in denen die Grundzüge der Planung nicht erheblich berührt werden. Dies würde den Gemeinden zusätzliche Flexibilität bei Planungen eröffnen und den Aufwand für Planänderungsverfahren reduzieren.

Zudem kann die fehlerhafte Annahme der Voraussetzungen des § 13 BauGB zu erheblichen Rechtsrisiken für die betroffenen Bauleitpläne führen. Vor dem Hintergrund größerer Rechtssicherheit sollte geprüft werden, ob in § 214 BauGB ein entsprechender Unbeachtlichkeitstatbestand geschaffen werden kann.

38. Zu Artikel 1 Nummer 27 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa – neu – (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB) und Nummer 28 (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 3 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 27 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

„a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

- aaa) In Nummer 6 wird nach der Angabe „Grundstücke unbebaut“ die Angabe „oder brachliegend“ eingefügt.
- bbb) Nummer 8 wird durch die folgende Nummer 8 ersetzt:
<< ... weiter wie Vorlage ... >>
- bb) In Satz 2 << ... weiter wie Vorlage ... >>‘
- b) Nummer 28 ist durch die folgende Nummer 28 zu ersetzen:
,28. § 25 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In Nummer 2 wird die Angabe „zusteht;“ durch die Angabe „zusteht.“ ersetzt
 - bbb) Nummer 3 wird gestrichen.
 - bb) Satz 3 wird gestrichen.
 - b) Absatz 2 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:
<< ... weiter wie Vorlage ... >>‘

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Der vorgeschlagene Antrag zur Änderung von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB führt die bislang in § 24 Absatz 1 Nummer 6 und § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB geregelten Vorkaufsrechtstatbestände zusammen. Aus städtebaulicher Sicht gilt es, die Regelung des Vorkaufsrechts für brachliegende Grundstücke genauso wie für unbebaute Grundstücke anwenden zu können.

Außerdem soll auf das Erfordernis einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB verzichtet werden, um die nach geltendem Recht bestehende Unsicherheit, ob bereits bei Satzungserlass alle Voraussetzungen des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB vorliegen müssen, zu beseitigen. Sollten alle Voraussetzungen vorliegen müssen, bedeutet das einen erheblichen Zeit- und Verwaltungsaufwand, da für jedes Grundstück vor Satzungserlass die Voraussetzungen geprüft werden müssten. Da aber auch dann das Eintreten eines Verkaufsfalls nicht sicher ist, steht dieser Aufwand meistens in einem Missverhältnis zum zu erwartenden Nutzen des Vorkaufsrechts.

Überdies führt die vorgeschlagene Regelung eines Vorkaufsrechts ohne Satzungserfordernis zu einem erheblichen Bürokratieabbau und schafft mehr Rechtssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger sowie für die Verwaltung.

Zu Buchstabe b:

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung zu Buchstabe a: In Folge der Änderung des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 BauGB ist die Regelungen des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 3 BauGB zu streichen.

39. Zu Artikel 1 Nummer 29 Buchstabe b (§ 26 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 29 Buchstabe b § 26 Satz 2 ist die Angabe „ , soweit zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind“ zu streichen.

Begründung:

§ 26 Satz 2 BauGB-E soll es den Gemeinden nach dem einschränkenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (Az. 4 C 1.20) wieder ermöglichen, das Vorkaufsrecht auch auszuüben, wenn eine Nutzung entgegen den Zielen und Zwecken der sozialen Erhaltungssatzung durch den Erwerber zu befürchten ist. Dies wird ausdrücklich begrüßt.

Der Gesetzentwurf stellt dazu allerdings auf zusätzliche, dem sozialen Erhaltungsrecht bislang unbekannte und (daher) im Sinne der vorgenannten Zielerreichung unzutragliche Merkmale ab:

Durch eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen geschützt. Mit der durch § 26 Satz 2 BauGB-E neu aufgenommenen Formulierung „[...] zukünftige nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung [...]“ werden dem Sozialen Erhaltungsrecht bislang fremde Tatbestandsmerkmale in das Gesetz eingeführt. Dies führt zu Rechtsunsicherheiten, da das Verhältnis zwischen der satzungsmäßig geschützten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der „nachteiligen Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung“ durch den Grundstückskauf unklar ist. Das kann die Zweckerreichung des Regelungsvorschlags schwächen.

Diese einschränkende Ergänzung ist auch in der Sache nicht erforderlich, da bisher schon nach § 24 Absatz 3 BauGB positiv geprüft werden muss, ob Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass Erwerb oder beabsichtigte Nutzung des in Rede stehenden Grundstücks durch den Käufer erhaltungswidrige Entwicklungen vernünftigerweise befürchten lassen. Diese Prüfung bleibt auch nach Neufassung des § 24 Absatz 3 BauGB-E erforderlich.

Letztlich begegnet die Fassung des Gesetzentwurfs Bedenken, da zwei verschiedene Wahrscheinlichkeitsgrade miteinander verknüpft werden, deren Verhältnis nicht abgegrenzt ist. Einerseits sollen für den Ausschluss des § 26 Satz 2 BauGB-E „zukünftige nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die

Umgebung zu erwarten“ sein. Andererseits soll es hierfür auf „mögliche satzungswidrige Nutzungsabsichten“ ankommen. Es wären auch hier Auslegungs- und Anwendungsprobleme bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde zu befürchten.

40. Zu Artikel 1 Nummer 30 (§ 27 Absatz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 30 § 27 Absatz 3 ist nach der Angabe „Käufer“ die Angabe „in den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8“ einzufügen.

Begründung:

Die Ergänzung des Antrags dient der Klarstellung und sinnvollen Begrenzung des Anwendungsbereichs des § 27 Absatz 3 BauGB-E. So ist sichergestellt, dass sich diese Abwendungsmöglichkeit des Käufers auf Fälle beschränkt, in denen zwischen städtebaulichem Missstand und Vorkaufsrechtsausübung ein innerer Zusammenhang besteht.

41. Zu Artikel 1 Nummer 30a – neu – (§ 27a Absatz 1 Satz 1 Nummer 01 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 30 ist die folgende Nummer 30a einzufügen:

„30a. Vor § 27a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird die folgende Nummer 01 eingefügt:

„01. ihr Vorkaufsrecht zugunsten einer Gesellschaft ausüben, die mittelbar oder unmittelbar im Eigentum der Gemeinde steht,“ ‘

Begründung:

Die Gemeinden übertragen Aufgaben der Entwicklung und Vermarktung von Grundstücken und Quartieren in vielen Fällen auf gemeindeeigene Gesellschaften. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer solchen Gesellschaft ist jedoch bisher nur möglich, wenn die Voraussetzungen des § 27a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB erfüllt sind. Dazu ist insbesondere erforderlich, dass die Verwendung des Grundstücks bereits so konkretisiert ist, dass eine Verpflichtung im Sinne dieser Regelung möglich ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies jüngst bestätigt mit folgendem Leitsatz: „Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Nummer 1 BauGB muss die „bezweckte Verwendung des Grundstücks“ bestimmt oder zumindest hinreichend bestimmbar sein“ (Urteil vom 17.06.2025, Az. 4 C 3.24, NVwZ 2026, 599, beck-online). In vielen Fällen ist es aber gerade Aufgabe der kom-

munalen Gesellschaft, ein Quartier erst zu entwickeln und dabei – in Zusammenarbeit mit der kommunalen Bauleitplanung – zu bestimmen, welchen Zwecken die einzelnen Grundstücke künftig dienen sollen. Ist daher der Verwendungszweck des Grundstücks noch nicht konkret bestimmbar, ist bisher nur eine Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde und die anschließende Übertragung an die kommunale Gesellschaft möglich. Durch diesen Durchgangserwerb werden die Grunderwerbskosten verdoppelt und das Verfahren unnötig verlängert.

Die Möglichkeiten des Erwerbs zugunsten öffentlicher Bedarfs- oder Erschließungsträger bzw. zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers nach § 27a Absatz 1 Nummer 2 BauGB wiederum stehen nur für ganz bestimmte Fallgestaltungen zur Verfügung, nämlich für im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Zwecke oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für das Vorkaufsrecht in einem festgesetzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Die Änderung soll hierfür Abhilfe schaffen, indem sie eine Ausübung zugunsten der kommunalen Eigengesellschaft auch erlaubt, wenn die Verwendung des Grundstücks noch nicht konkretisiert ist. Die Formulierung berücksichtigt unterschiedliche rechtliche Konstruktionen der Eigengesellschaft (als Tochter- oder Enkelgesellschaft).

Für andere öffentliche Bedarfs- und Erschließungsträger – also etwa solche im Eigentum einer anderen Gemeinde, eines Gemeindeverbundes oder des Landes – bleibt es bei der Ausübungsmöglichkeit nach § 27a Absatz 1 Nummer 2 BauGB.

42. Zu Artikel 1 Nummer 31 (§ 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 31 ist durch die folgende Nummer 31 zu ersetzen:

„31. § 28 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 << ... weiter wie Vorlage ... >>

bb) Nach Satz 2 << ... weiter wie Vorlage ... >>

b) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „, § § 465 bis 468 und 471“ durch die Angabe „und § § 465 bis 468“ ersetzt.“

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung in § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB soll einen Vorrang des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB gegenüber den insolvenzrechtlichen Wertungen des § 471 BGB begründen.

§ 471 BGB bestimmt, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann, wenn der Verkauf des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung oder

aus einer Insolvenzmasse erfolgt; durch die derzeitige Verweisung in § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB gilt diese Einschränkung auch für das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB. Diese Regelung führt in der Praxis jedoch zu Rechtsunsicherheiten und Vollzugsproblemen, wenn zwischen der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts und dem Übergang des Eigentums an dem Grundstück der Verkäufer insolvent wird.

Die Gemeinde kann ihr Vorkaufsrecht vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens zwar wirksam durch Verwaltungsakt ausüben, das Grundstück fällt bei fehlender dinglicher Rechtsposition – insbesondere bei noch nicht erfolgter Auflassung und Eintragung ins Grundbuch – jedoch in die Insolvenzmasse. Der schuldrechtliche Anspruch der Gemeinde auf Übereignung des Grundstücks wird dadurch regelmäßig insolvenzrechtlich überlagert; maßgeblich sind dann die Regelungen der Insolvenzordnung, insbesondere § 103 InsO, wonach der Insolvenzverwalter über die Erfüllung gegenseitiger Verträge entscheidet. Die Gemeinde wird in diesen Fällen faktisch auf eine Insolvenzforderung verwiesen, die regelmäßig nur quotal befriedigt wird, während der ursprünglich intendierte städtebauliche Zugriff auf das Grundstück verloren geht.

Darüber hinaus besteht eine strukturelle Regelungslücke. Nach § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert des Grundstücks nach § 194 BauGB im Zeitpunkt des Kaufes ausüben, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt. Diese Regelung dient der Verhinderung spekulativer Bodenpreisbildung und ist Ausdruck von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in der kommunalen Haushaltsführung. Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert jedoch erheblich, kann die Gemeinde ungeachtet des ihr nach § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB eingeräumten Ermessens aufgrund von landeshaushaltsrechtlichen Vorgaben verpflichtet sein, das Grundstück bei Ausübung des Vorkaufsrechts ausschließlich zum Verkehrswert zu erwerben. Die Differenz zwischen vereinbartem Kaufpreis und ermitteltem Verkehrswert kann dazu führen, dass der Verkäufer durch die voraussichtliche Realisierung eines geringeren Kaufpreises, insbesondere wenn dieser nicht ausreicht, um bestehende Belastungen auf dem Grundstück abzulösen, wirtschaftlich unter Druck gerät und in die Insolvenz fällt. Hierdurch entsteht eine Situation, in der die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zum Verkehrswert mittelbar insolvenzauslösend wirkt, die Möglichkeiten der Gemeinde, ihre mit dem gemeindlichen Vorkaufsrecht verfolgten städtebaulichen Ziele nach Eintritt der Insolvenz durchzusetzen, erheblich eingeschränkt sind.

Erschwerend kommt hinzu, dass dem Verkäufer nach § 28 Absatz 3 Satz 2 BauGB das Recht zusteht, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert vom Vertrag zurückzutreten. Dieses Recht geht mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens und der Bestellung eines Insolvenzverwalters auf den Insolvenzverwalter über. Nach Ausübung des Rücktritts verbleiben der Gemeinde regelmäßig nur schuldrechtliche Rückabwicklungsansprüche nach §§ 346 ff. BGB, die als einfache Insolvenzforderungen zur Tabelle anzumelden sind.

Zudem verhindert die derzeitige Verweisung auf § 471 BGB, dass die Gemeinde im Falle einer Veräußerung des Grundstücks durch den Insolvenzverwalter

aus der Insolvenzmasse erneut ein Vorkaufsrecht ausüben kann, obwohl sich die städtebauliche Situation nicht verändert hat und weiterhin ein hohes öffentliches Interesse an einer kommunalen Einflussnahme besteht. Die Gemeinde ist in solchen Fällen auf einen Erwerb aus der Insolvenzmasse zum Marktpreis verwiesen, was die intendierte Steuerungswirkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts konterkariert und gerade in strukturell belasteten oder spekulativ geprägten Lagen zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen führen kann.

Die vorgeschlagene Streichung der Verweisung auf § 471 BGB in § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist erforderlich, um das gemeindliche Vorkaufsrecht auch in insolvenznahen Konstellationen zu gewährleisten. Sie verhindert, dass die Ausübung dieses zentralen Steuerungsinstruments der städtebaulichen Entwicklung infolge insolvenzrechtlicher Besonderheiten oder zufälliger zeitlicher Abläufe ins Leere läuft. Hierdurch wird die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bei der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gestärkt. In der Gesamtabwägung überwiegt das überragende öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Boden- und Stadtentwicklungspolitik die wirtschaftlichen Belange der durch das Insolvenzverfahren betroffenen Gläubiger, zumal das gemeindliche Vorkaufsrecht vor allem bei städtebaulich problematischen Grundstücken zur Vermeidung von spekulativen Fehlentwicklungen zum Tragen kommt.

43. Zu Artikel 1 Nummer 27 bis Nummer 32 (§§ 24 ff. BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren dringend, den Gesetzesentwurf hinsichtlich des Themas Vorkaufsrechte zu überarbeiten und die Regelungen so zu effektivieren, dass Städte und Gemeinden Vorkaufsrechte auch dann als aktives Instrument nutzen können, wenn Grundstücke im Wege von Gesellschaftsverkäufen, den sogenannten share deals, übertragen werden.

Begründung:

Die praktischen Erfahrungen, die Städte und Gemeinden bei dem Einsatz von Vorkaufsrechten als Instrument einer aktivierenden Bodenpolitik machen, belegen einen erheblichen Novellierungsbedarf der §§ 24 ff. BauGB. Die im Gesetzesentwurf enthaltenen Anpassungen sind ein richtiger und wichtiger Schritt in diese Richtung. Allerdings sind ergänzende Änderungen erforderlich, um jene steigende Anzahl von Fällen zuverlässig zu erfassen, in denen Grundstücke im Rahmen von Gesellschaftsverkäufen, sogenannten share deals, übertragen werden.

Der Gesetzesentwurf erfasst in § 28a BauGB-E mit einem neuen Erwerbsrecht nur den Fall, dass sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, das Eigentum gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten an eine Gesellschaft zu übertragen. Dieses Einbringen eines Grundstücks in eine Gesellschaft stellt nicht den in der

Praxis relevanten Normalfall eines share deals dar: Vielmehr werden gerade große oder prominent liegende Grundstücke mit großer städtebaulicher Bedeutung vornehmlich von Immobilienunternehmen verkauft und gekauft, bei denen Grundstücke in gesellschaftsrechtliche Strukturen eingebracht sind („Projektgesellschaften“), die fast nur oder im Wesentlichen dem Zweck der Grundstückübertragung dienen.

Durch die in § 28b BauGB-E neu vorgesehene Mitteilungspflicht soll die Gemeinde grundsätzlich auch von diesen Rechtsvorgängen Kenntnis erlangen. Allerdings bleibt das nachgelagerte Problem bestehen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofes ein hohes rechtliches Risiko und praktische Abwicklungsprobleme birgt. Die Hürden für den faktischen Nachweis sind hoch und die rechtlichen Risiken dürften Gemeinde von einer Ausübung abhalten. Die neu vorgeschlagene Klarstellung zur Umgehungsrechtsprechung in § 24 Absatz 1a BauGB-E ist nicht hilfreich; insbesondere erfolgt – so auch die Begründung ausdrücklich – keine Änderung der Rechtslage. Eine weitere Nachsteuerung ist daher erforderlich.

44. Zu Artikel 1 Nummer 32a – neu – (§ 31 Absatz 2a – neu – BauGB), Nummer 34 Buchstabe a0 – neu – (§ 34 Absatz 2 BauGB), Nummer 35 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) und Nummer 76 (§ 235 Absatz 2 Absatz 3 und Absatz 4 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nach Nummer 32 ist die folgende Nummer 32a einzufügen:

„32a. Nach § 31 Absatz 2 wird der folgende Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Für Änderungen an baulichen Anlagen zur Tierhaltung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans soll eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 erteilt werden, wenn das Änderungsvorhaben im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage zur Tierhaltung angemessen ist und die Anzahl der Tierplätze nicht erhöht wird.“ ‘

- b) Vor Nummer 34 Buchstabe a ist der folgende Buchstabe a0 einzufügen:

„a0) In Absatz 2 wird nach der Angabe „§ 31 Absatz 2“ die Angabe „ , 2a“ eingefügt. ‘

- c) Nummer 35 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

„a) Absatz 1 wird wie folgt zu geändert:

aa) In Nummer 3 wird die Angabe „Telekommunikationsdienstleistungen“ durch << ... weiter wie Vorlage ... >>.

bb) Nummer 4 wird durch die folgende Nummer 4 ersetzt:

„4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll; dies gilt nicht, wenn es sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung handelt, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind, es sei denn die Neuerrichtung am gleichen Standort, die Änderung oder die Erweiterung der baulichen Anlage zur Tierhaltung ist im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage zur Tierhaltung angemessen und die Anzahl der Tierplätze wird nicht erhöht. Bei einer Änderung der Tierart bestimmt sich die Anzahl der Tierplätze durch die Umrechnung über Großvieheinheiten im Sinne des Anhangs A der technischen Regel VDI 3894 Blatt 1 Ausgabe September 2011, die bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen ist.“

d) In Nummer 76 § 235 sind die Absätze 2, 3 und 4 zu streichen.

Begründung:

Es ist zu begrüßen, dass mit dem neuen § 235 BauGB-E im Gesetzentwurf die seit Jahren bestehende Kritik aufgegriffen wird, dass der gesellschaftlich gewollte Umbau der Nutztierhaltung durch bauplanungsrechtliche Vorgaben nicht ermöglicht wird. Die geplante Regelung greift jedoch zu kurz.

Die Regelung des § 235 BauGB-E beinhaltet Verbesserungen für den Umbau zu mehr Tierwohl, für die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Immissionsschutzes stellt sie jedoch keine Lösung dar. Zudem werden die neuen Regelungen den Zielen zum Abbau von Bürokratie sowie zur Vereinfachung

chung und Verschlankung von Verfahren nicht hinreichend gerecht.

Mit dem vorliegenden Änderungsantrag sollen diese weiteren Aspekte berücksichtigt werden. Mit der vorgeschlagen Änderung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB werden die Neuerrichtung am gleichen Standort, die Änderung und Erweiterung bestehender baulichen Anlagen zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfallen und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, privilegiert, sofern die Vorhaben in einem angemessenen Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage zur Tierhaltung stehen und die Tierplatzzahl nicht erhöht wird. Auch ein Tierartwechsel wird dabei ermöglicht.

Der Änderungsantrag ermöglicht so den Umbau von Tierhaltungsanlagen zu einer tierwohlgerechteren Haltung und berücksichtigt dabei stärker als der Gesetzentwurf die in der Praxis vor Ort vorkommenden Fallkonstellationen beim Umbau von Stallgebäuden.

Darüber hinaus ermöglicht der Änderungsantrag nicht nur Änderungen im Sinne des Tierwohls, sondern auch die Umsetzung immissionsschutzrechtliche Anforderungen im Rahmen der Altanlagenanierung der TA-Luft sowie der anstehenden IED-Umsetzung. Hier schafft der Änderungsantrag die notwendige Rechtssicherheit für Vorhaben, die der Minderung der von Tierhaltungsanlagen ausgehenden Emissionen dienen.

Gegenüber den komplizierten Übergangsregelungen des § 235 BauGB-E stellt der Änderungsantrag darüber hinaus ein schlankeres und bürokratieärmeres Verfahren dar, das zur Beschleunigung von Verfahren im Vollzug beiträgt. Anstelle komplizierter Ausnahmeregelungen und der Erstellung von Einzelbebauungsplänen erhalten Landwirte und Genehmigungsbehörden ein klares, schlankes Instrumentarium. Insgesamt wird der administrative Aufwand für Behörden und Betriebe gleichermaßen gesenkt.

Mit dem Änderungsantrag wird die mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 erlassene Einschränkung der Privilegierung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) maßvoll angepasst. Sie wurde eingeführt, um ein ungesteuertes Wachstum solcher großer gewerblicher Tierhaltungsanlagen im Außenbereich zu begrenzen. In der Praxis hat sich diese Regelung jedoch als massives Hindernis für den heute gesellschaftlich und politisch gewollten Umbau der Nutztierhaltung zu mehr Tierwohl sowie für die notwendigen Maßnahmen zur Minderung der von Tierhaltungsanlagen ausgehenden Emissionen erwiesen. Die Befürchtung aus dem Jahr 2013, es käme zu einer uferlosen Ausweitung der gewerblichen Tierhaltung, hat sich in der Praxis nicht bestätigt. Es findet in der Praxis kein Wachstum, sondern ein starker struktureller Rückzug der Tierhaltung aus der Fläche statt. Mit der vorliegenden Änderung soll sichergestellt werden, dass die verbleibenden Betriebe in der Lage sind, ihre Anlagen an moderne Standards für das Tierwohl und den Umweltschutz anzupassen.

45. Zu Artikel 1 Nummer 32a – neu – (§ 31 Absatz 3 Satz 3 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 32 ist die folgende Nummer 32a einzufügen:

„32a. Nach § 31 Absatz 3 Satz 2 wird der folgende Satz eingefügt:

„Bei Abweichungen nach Satz 1 kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.“ “

Begründung:

Sofern unter Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 31 Absatz 3 BauGB ein zu genehmigendes Vorhaben mit Zustimmung der Gemeinde nicht nur von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit, sondern gleichzeitig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, soll der Gemeinde die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans eingeräumt werden, ohne ein eigenständiges FNP-Verfahren durchführen zu müssen. Danach kann dem Flächennutzungsplan der tatsächliche Planungsstand in der Gemeinde wieder entnommen werden.

46. Zu Artikel 1 Nummer 34 Buchstabe a₀ – neu – (§ 34 Absatz 1 Satz 3 – neu – bis Satz 6 – neu – BauGB)

Vor Artikel 1 Nummer 34 Buchstabe a ist der folgende Buchstabe a₀ einzufügen:

„a₀) Nach Absatz 1 Satz 2 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„An Vorhaben nach Satz 1 können ergänzende Anforderungen gestellt werden, die der Klimaanpassung, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von erhöhter Hitzebelastung und Schäden aus Starkregenereignissen, dienen. Die Gemeinde kann durch Satzung die ergänzenden Anforderungen nach Satz 3 für das Gemeindegebiet oder Teile davon näher bestimmen. Die Gemeinde hat die Satzung nach Satz 3 ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann die Satzung auch im Internet veröffentlichen und über ein zentrales Internetportal zugänglich machen; § 10a Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.“ “

Begründung:

Im Innenbereich ist der Anpassungsbedarf an den Klimawandel besonders hoch. Eine hohe Versiegelung verschärft die Hitzebelastung und verhindert die Versickerung bei Starkregenereignissen. Daher wird vorgeschlagen § 34 Ab-

satz 1 BauGB zu ergänzen und damit zusätzliche, der Klimaanpassung dienende Anforderungen an ein Vorhaben nach § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB zu ermöglichen. Der neue § 34 Absatz 1 Satz 3 BauGB-E ermöglicht damit bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ergänzende Klimaanpassungsanforderungen zu stellen, ohne dass es hierfür eines Bebauungsplans bedarf. Bestehende Baurechte sowie der geltende Zulässigkeitsmaßstab bleiben unberührt. Als mögliche Anforderungen kommen etwa Versickerungsanlagen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen oder hochwasserresistente Baustoffe in Betracht. Diese gelten unabhängig vom Einfügungsgebot und unterliegen dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Klimaanpassungskonzepte, Klimarisikoanalysen, Starkregenkarten oder Hitzebelastungskarten können den jeweiligen Anpassungsbedarf belegen. Die Gemeinden werden im Wege des Einvernehmensverfahrens gemäß § 36 Absatz 1 BauGB in das bauaufsichtliche Verfahren einbezogen. Das gemeindliche Einvernehmen erstreckt sich ebenfalls auf die ergänzenden Anforderungen nach § 34 Absatz 1 Satz 3 BauGB. Nach dem neuen § 34 Absatz 1 Satz 4 BauGB wird den Gemeinden ermöglicht die Anforderungen per Satzung allgemein zu regeln; § 34 Absatz 1 Sätze 5 und 6 BauGB-E regeln deren Bekanntmachung und Internetveröffentlichung.

47. Zu Artikel 1 Nummer 34 Buchstabe a₀ – neu – (§ 34 Absatz 3b Satz 2 – neu – BauGB)

Vor Artikel 1 Nummer 34 Buchstabe a ist der folgende Buchstabe a₀ einzufügen:

„a₀) Nach Absatz 3b Satz 1 ist der folgende Satz einzufügen:

„Bei Abweichungen nach Satz 1 kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.“ ‘

Begründung:

Nach § 34 Absatz 3b BauGB können mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen vom Umgebungsrahmen im unbeplanten Innenbereich zugelassen werden. Diese Abweichungen können den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Damit der Flächennutzungsplan seine Steuerungsfunktion nicht verliert, wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, den Flächennutzungsplan nachträglich zu berichtigen, ohne ein eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchführen zu müssen.

48. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 8 und Nummer 9 BauGB)

Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 << ... weiter wie Vorlage ... >>

bb) In den Nummern 8 und 9 wird jeweils nach der Angabe „Strahlungsenergie“ die Angabe „zur Erzeugung von Strom und Wärme“ eingefügt.‘

Begründung:

Der Privilegierungstatbestand für sog. Agri-Photovoltaikanlagen in § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB verweist hinsichtlich bestimmter Anforderungen auf § 48 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), der sich auf Solaranlagen zur Stromgewinnung bezieht. Unklar ist daher, ob von der Privilegierung auch Solarthermie-Anlagen zur Gewinnung von Wärme erfasst werden. Zwar bezieht sich die Regelung in § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB allgemein auf den übergeordneten Begriff „Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“, der nach allgemeinem Verständnis sowohl Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung als auch solarthermische Anlagen zur Erzeugung von Wärme erfasst. Andererseits legt der Verweis auf das EEG mit seiner Begriffsbestimmung in § 3 Nummer 41 EEG eine Beschränkung des Privilegierungstatbestandes auf Photovoltaikanlagen nahe. Da letzteres nicht gewollt sein kann, sollte im Rahmen der laufenden BauGB-Novelle nunmehr klargestellt werden, dass auch Solarthermie-Anlagen zur Wärmegewinnung grundsätzlich vom Privilegierungstatbestand des § 35 Absatz 1 Nummer 9 BauGB erfasst werden können. Entsprechend soll auch der Privilegierungstatbestand in § 35 Absatz 1 Nummer 8 BauGB zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäuden sowie an Verkehrswegen klarstellend geändert werden.

49. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b BauGB)

Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.

- bb) In Nummer 8 Buchstabe b wird nach der Angabe „Fahrbahn,“ die Angabe „wobei die Zu- und Abgänge von bestehenden oder planfestgestellten Querungsmöglichkeiten für Wildtiere freizuhalten sind,“ eingefügt.

Begründung:

Die Durchlässigkeit der in der Regel bandartigen Strukturen von PV Freiflächenanlagen entlang von Schienenwegen und Autobahnen soll auf diese Weise sichergestellt und der Lebensraum-Zerschneidung von Wildtieren entgegengewirkt werden. Hierfür ist die explizite Freihaltung der betreffenden Zu- und Abgänge von Querungsmöglichkeiten für Wildtiere sachgerecht.

50. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a BauGB)

Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.

bb) Nummer 12 Buchstabe a wird wie folgt geändert:

aaa) Nach der Angabe „steht“ wird die Angabe „vollständig“ eingefügt.

bbb) Die Angabe „höchstens 200 Metern“ wird durch die Angabe „mindestens 100 Metern und höchstens 250 Metern“ ersetzt.

Begründung:

Aus Rechtssicherheitsgründen bedarf es in § 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a BauGB einer gesetzlichen Klarstellung, dass Batteriespeicherprojekte vollständig innerhalb des festgeschriebenen Radius zum Umspannwerk liegen müssen. Andernfalls bleibt ein Ausnutzen der Regelung zum Zwecke der weitläufigen, privilegierten Errichtung von großen Batteriespeicherprojekten auch außerhalb des gesetzten Radius zu befürchten.

Die durch den Referentenentwurf zu § 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a BauGB beabsichtigte Einführung des Mindestabstands zu Umspannwerken wird zur Sicherung der Ausbaufähigkeit der Umspannwerke und damit zur Sicherstellung der Energiewende für zwingend notwendig erachtet und ist daher wieder aufzunehmen.

Da sowohl hierdurch als auch durch die erforderliche Klarstellung zum Außenrand der Privilegierung ein großer Teil der privilegierten Fläche für Batteriespeicher verloren geht und lediglich ein privilegierter Bereich von 100 m übrigbleiben würde, wird angeregt die Außengrenze auf 250 m zu erweitern, um Batteriespeicherprojekten so trotz des Schutzes der Umspannwerke ausreichend Fläche zur Planung im privilegierten Bereich zur Verfügung zu stellen.

51. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a (§ 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a BauGB)

- a) Der Bundesrat erkennt das berechtigte Interesse der Netzbetreiber an, Flächen im unmittelbaren Umfeld von Umspannanlagen für deren künftige Erweiterung und Weiterentwicklung freizuhalten.
- b) Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf zu achten, dass bei einer möglichen Einführung eines Mindestabstands für Batteriespeicheranlagen zu Umspannanlagen im Rahmen des § 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a BauGB zwischen klassischen Umspannanlagen und Netzanschlüssen über einzelne Leitungsmasten sachgerecht zu differenzieren ist. Für Batteriespeicheranlagen, deren Netzanschluss über einen Mastanschluss erfolgt, sollte von einem pauschalen Mindestabstand abgesehen werden, sofern keine konkreten betrieblichen, sicherheitstechnischen oder netztechnischen Gründe entgegenstehen.

Begründung:

Ein Mindestabstand zwischen Batteriespeicheranlagen und klassischen Umspannanlagen kann sachgerecht sein, um Flächen für einen perspektivisch erforderlichen Ausbau oder eine Erweiterung der Umspannanlage freizuhalten. Eine insofern zunächst im Referentenentwurf zu dem vorliegenden Gesetzentwurf vorgesehene und weiterhin im parlamentarischen Raum diskutierte pauschale Mindestabstandsregelung für sämtliche Formen des Netzanschlusses würde den unterschiedlichen tatsächlichen und technischen Gegebenheiten jedoch nicht hinreichend Rechnung tragen.

Bei Netzanschlüssen über einzelne Leitungsmasten besteht regelmäßig kein mit klassischen Umspannanlagen vergleichbarer Erweiterungs- und Flächenbedarf. In diesen Fällen ist es sowohl aus wirtschaftlichen Gründen als auch im Interesse einer möglichst flächensparenden Ausgestaltung sinnvoll, die Batteriespeicheranlage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Netzanschlusspunkt zu errichten. Ein pauschaler Mindestabstand würde zusätzliche Leitungswege, eine größere Flächeninanspruchnahme, höhere Netzanschlusskosten und zusätzliche elektrische Verluste verursachen, ohne dass dem regelmäßig ein

entsprechender betrieblicher oder netztechnischer Nutzen gegenübersteht.

Gleichwohl müssen auch bei Mastanschlüssen die berechtigten Belange des sicheren Netzbetriebs gewahrt bleiben. Insbesondere dürfen die Schutzstreifen der Leitung sowie die für Betrieb, Wartung und Instandsetzung erforderlichen Zugangs- und Arbeitsflächen nicht beeinträchtigt werden. Zudem müssen im Störfall, etwa bei einem Mastschaden oder Mastumbruch, ausreichend Flächen für die Errichtung notwendiger Provisorien oder Störfallgestänge zur Verfügung stehen. Auch konkret absehbare Ersatzneubau- oder Änderungsmaßnahmen, einschließlich möglicher kleinräumiger Verschiebungen der Leitungstrasse, sind angemessen zu berücksichtigen. Diese Belange lassen sich jedoch sachgerechter im Rahmen einer einzelfallbezogenen Prüfung als durch einen pauschalen Mindestabstand wahren.

52. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a Doppelbuchstabe dd – neu – (§ 35 Absatz 1 Nummer 13 – neu – BauGB)

Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.

bb) In Nummer 11 wird die Angabe „steht oder“ durch die Angabe „steht,“ ersetzt.

cc) In Nummer 12 Buchstabe c wird die Angabe „Quadratmeter.“ durch die Angabe „Quadratmeter oder“ ersetzt.

dd) Nach Nummer 12 wird die folgende Nummer 13 eingefügt:

„13. Einrichtungen der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes und des Zivilschutzes sowie Rettungsdienststandorte, wenn das Vorhaben von einer Gemeinde oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts oder in deren Auftrag errichtet, geändert oder zur Nutzung als Einrichtung nach Halbsatz 1 umgenutzt wird; dies gilt auch für die Änderung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zu einer Einrichtung der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes oder des Zivilschutzes oder zu einem Rettungsdienststandort.“ ‘

Folgeänderung:

In Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa ist Dreifachbuchstabe eee zu streichen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht eine neue Nummer 7 in § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB-E vor (Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe eee). Danach sollen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer Einrichtung, die der Erfüllung der Aufgaben einer Feuerwehr oder eines Rettungsdienstes dienen, durch oder im Auftrag der Gemeinde oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts im Außenbereich privilegiert sein. Diese Privilegierung erfolgt als Teilprivilegierung nach § 35 Absatz 4 BauGB.

Die Verortung in § 35 Absatz 4 BauGB ist unzureichend. § 35 Absatz 4 BauGB begründet keine echte Privilegierung, sondern erleichtert lediglich die Zulässigkeit von Vorhaben in bestimmten Fällen: Das Vorhaben muss einem zulässigerweise errichteten Gebäude dienen. Eine Neuansiedlung im Außenbereich und die Umnutzung bestehender Gebäude – etwa leer gefallener Gewerbebauten oder landwirtschaftlicher Anlagen – zu Feuerwehr- oder Rettungsdienststandorten ließe die Teilprivilegierung nicht zu.

Der entscheidende Unterschied zur Vollprivilegierung nach § 35 Absatz 1 BauGB liegt in der Rechtsfolge: Vollprivilegierte Vorhaben sind zulässig, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Der Vorhabensträger muss nicht nachweisen, dass das Vorhaben einem bestehenden Gebäude dient. Gerade diese Möglichkeit benötigen Kommunen im verdichteten Raum: Flächenknappheit und die Notwendigkeit, vorhandenen Gebäudebestand sinnvoll umzunutzen, erfordern planungsrechtliche Flexibilität, die § 35 Absatz 4 BauGB nicht in hinreichendem Maße bietet.

Zudem weist der gewählte Begriff „Rettungsdienst“ terminologische Unschärfen auf.

In Bayern bezeichnet die „Rettungswache“ nur rund um die Uhr besetzte Standorte; zeitweise besetzte Stellplätze und Rettungsdienststandorte anderer Länder werden von dem Begriff nicht zweifelsfrei erfasst. Ein bundesweit einheitlich anwendbarer neutraler Sammelbegriff („Rettungsdienststandorte“ und „Einrichtungen der Feuerwehr“) vermeidet Vollzugsunsicherheiten.

Feuerwehren und Rettungsdienste sind der Inbegriff kommunaler Daseinsvorsorge. Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht in Randnummer 2118 ausdrücklich vor, Privilegierungen für Projekte der Daseinsvorsorge zu ermöglichen. Diesem Auftrag wird durch die vorgeschlagene Vollprivilegierung nach § 35 Absatz 1 Nummer 13 – neu – BauGB entsprochen.

Die Aufnahme in § 35 Absatz 1 BauGB fügt sich systemkonform ein: Die Vorschrift enthält bereits Privilegierungstatbestände für Vorhaben, die typischerweise auf Standorte im Außenbereich angewiesen sind oder dem Gemeinwohl in besonderer Weise dienen. Die kommunale Selbstverwaltungsgarantie in Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes schließt das Recht ein, eigenverantwortlich für den kommunalen Brandschutz zu sorgen. Eine bundesrechtliche Regelung, die Kommunen zwingt, im aufwendigen Ausnahmeverfahren öffentliche Belange zu widerlegen, die bei Feuerwehrstandorten schlechthin nicht entgegenstehen können, untergräbt dieses Recht systemwidrig.

Unerwünschten Standorten kann weiterhin durch § 35 Absatz 3 BauGB begegnet werden. Die Vollprivilegierung führt nicht zu einer unkontrollierten Zulassung solcher Vorhaben. Sie stellt lediglich sicher, dass Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Einrichtungen des Zivil- und Katastrophenschutzes im Außenbereich keinen unverhältnismäßigen planungsrechtlichen Hürden begegnen, die für diese unverzichtbaren Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sachlich nicht gerechtfertigt sind.

53. Zu Artikel 1 Nummer 35 (§ 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe d BauGB) und Nummer 82 (§ 246d BauGB)

Der Bundesrat begrüßt, dass der vorliegende Gesetzentwurf in der Neufassung des § 246d Absatz 4 BauGB die Problematik des „räumlich-funktionalen“ Zusammenhangs in Verbindung mit Satelliten-Blockheizkraftwerken erkannt und mit dem Tatbestandsmerkmal der „räumlichen Nähe“ einen sachgerechteren Anknüpfungspunkt vorgesehen hat.

Der Bundesrat gibt zu bedenken, dass der aktuelle Gesetzentwurf die Potenziale der Bioenergie als steuerbarer erneuerbarer Energieträger nur unzureichend ausschöpft. Biogas leistet aufgrund seiner Speicherbarkeit und flexiblen Einsatzfähigkeit einen systemrelevanten Beitrag zur Versorgungssicherheit und zur Integration Erneuerbarer Energien im Energiesystem.

Der Bundesrat bemängelt, dass die Sonderregelungen für Biogasanlagen weiterhin befristet bleiben. Zur Sicherung von Planungs- und Investitionssicherheit sowie zur Stärkung des weiteren Ausbaus der nachhaltigen energetischen Nutzung von Biomasse – insbesondere Rest- und Abfallstoffe – bittet der Bundesrat, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Regelungen in § 246d BauGB zu entfristen, so wie es bereits im Referentenentwurf vorgesehen war.

Darüber hinaus hält der Bundesrat die Begrenzung der Biogaskapazität auf 2,3 Millionen Normkubikmeter pro Jahr für nicht mehr zeitgemäß. Um wirtschaftlich und technisch sinnvolle Erzeugungspotenziale zu nutzen, ist im wei-

teren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob eine Anhebung oder sachgerechte Anpassung der Grenze in § 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe d BauGB erfolgen kann.

Begründung:

Bioenergie ist neben Wind- und Solarenergie ein unverzichtbarer Baustein der erneuerbaren Energieversorgung. Sie trägt nicht nur zur Erreichung der Klima- und Energieziele bei, sondern erhöht auch die Resilienz des Energiesystems, weil sie wetterunabhängig, speicherbar und bedarfsgerecht einsetzbar ist. Der Gesetzentwurf greift die Problematik des räumlichen Zusammenhangs bei Satelliten-Blockheizkraftwerken auf und sieht eine Verlängerung der befristeten Sonderregelung vor. Er berücksichtigt jedoch die systemischen Flexibilitätspotenziale der Bioenergie, insbesondere ihre Funktion als regelbare Ergänzung zu fluktuierenden Energiequellen, nur unzureichend. Die Befristung der Sonderregelungen erzeugt weiterhin Rechtsunsicherheit und hemmt Investitionen. Gerade bei kapitalintensiven Vorhaben mit langen Amortisationszeiträumen ist ein verlässlicher und dauerhaft angelegter Rechtsrahmen erforderlich.

Die bestehende Kapazitätsgrenze in § 35 Absatz 1 wirkt zudem als strukturelle Beschränkung für die weitere Flexibilisierung und Effizienzsteigerung. Eine moderate Öffnung der Grenze würde es ermöglichen, vorhandene Anlagen besser auszulasten, Reststoffe und Nebenprodukte stärker zu nutzen und zusätzliche erneuerbare Energie bereitzustellen.

54. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe c (§ 35 Absatz 3 Satz 3a – neu – BauGB)

Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe c ist durch den folgenden Buchstaben c zu ersetzen:

,c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden << ... weiter wie Vorlage ... >>

bb) Nach Satz 3 wird der folgende Satz eingefügt:

„Satz 3 gilt nicht für Vorhaben der öffentlichen Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen.“ ‘

Begründung:

Der flächendeckende Ausbau des Mobilfunks ist für Wirtschaft, öffentliche Sicherheit und den gleichberechtigten Zugang zu digitalen Diensten von zentraler Bedeutung. Sowohl die Länder als auch die Bundesregierung haben sich

wiederholt für eine Beschleunigung des Telekommunikationsausbaus ausgesprochen, so auch im Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung sowie in dem am 8. Juni 2026 unterzeichneten Memorandum of Understanding „Bestes Netz für Deutschland“.

Daher sollten bauplanungsrechtliche Hürden bei Vorhaben im Außenbereich möglichst abgebaut werden. Dies betrifft die gegenwärtige Regelung in § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB. Die Ausweisung von Konzentrationsflächen ist für den Mobilfunkausbau ungeeignet. Im Mobilfunkausbau geht es gerade um die Verteilung der Mobilfunkstandorte in der Fläche. Mit einer Konzentration von Mobilfunkmasten in einem bestimmten Bereich lässt sich das Ziel einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung nicht erreichen.

Funkwellen breiten sich von der Antenne wie konzentrische Wellen in einem Wasserbecken aus. Aufgrund physikalischer und technischer Gegebenheiten (Ausbreitung, Abschattung, Dämpfung von Funkwellen und topographische Effekte) ist die Festlegung von Konzentrationsflächen daher für Mobilfunkstandorte ungeeignet. Eine flächendeckende Netzabdeckung und eine effiziente Funkwellenausbreitung erfordern den Einsatz verteilter Standorte. Zudem sind bei der Auswahl geeigneter Standorte zahlreiche komplexe technische, betriebliche und planerische Faktoren zu berücksichtigen. Die Festlegung von Konzentrationsflächen kann daher zur faktischen Unmöglichkeit einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung führen. Des Weiteren wurden Fälle bekannt, in denen durch die Ausweisung von Konzentrationsflächen missbräuchlich die Errichtung von Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet verhindert wurde (unzulässige Verhinderungsplanung).

Zur Schaffung von Rechtssicherheit, zur Beschleunigung des Mobilfunkinfrastrukturausbaus und zur Vermeidung technisch-physikalisch unzulänglicher Vorgaben sollten Mobilfunkanlagen daher von § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB ausgenommen werden.

55. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa₁ – neu – (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa ist der folgende Dreifachbuchstabe aaa₁ einzufügen:

„aaa₁) Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf und

- c) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,“ “

Begründung:

Die Änderung des § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB verfolgt den Zweck, bestehende Wohnungsbaupotentiale maßvoll auch im Außenbereich zu heben und Bürokratie für die Genehmigungsbehörden abzubauen.

Zum einen soll das in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB geregelte Erfordernis der längeren Selbstnutzung des vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Fall der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen. Dies hatte bereits die Baulandkommission im Jahr 2019 vorgeschlagen (vgl. Handlungsempfehlungen der Baulandkommission, Seite 9).

Zum anderen soll die Beschränkung der Selbstnutzung auf den bisherigen Eigentümer oder dessen Erben (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB) aufgegeben werden. Künftig soll es genügen, dass das Gebäude vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, auch wenn der Eigentümer zuvor wechselt. Eine Vermietung an familienfremde Personen wird auch weiterhin ausgeschlossen. Bei einem Wohngebäude, das zulässigerweise errichtet worden ist, ist es für die Frage der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes nicht entscheidend, ob das neue Gebäude in der Hand der Familie bleibt. Maßgebend ist die Ausnutzung bestehender Möglichkeiten der Wohnraumversorgung. Am Bauvolumen, der Nutzung und der Funktion des zu ersetzenden Gebäudes ändert sich nichts; es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Fläche.

56. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe ccc Vierfachbuchstabe bbbb – neu – (§ 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5 einleitender Satzteil und Buchstabe c BauGB)

Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe ccc ist durch den folgenden Dreifachbuchstaben ccc zu ersetzen:

,ccc) Nummer 5 wird wie folgt geändert:

aaaa) Im einleitenden Satzteil wird die Angabe „zwei Wohnungen“
<< ... weiter wie Vorlage ... >>

bbbb) In Buchstabe c ist die Angabe „bisherigen“ zu streichen.‘

Begründung:

Für zusätzlichen Wohnungsbau ist die Ausnutzung aller bestehender Möglichkeiten der Wohnraumversorgung erforderlich, im maßvollen Umfang auch im Außenbereich. Bei einem Wohngebäude, das zulässigerweise errichtet worden ist, ist es für die Frage der Erweiterung nicht entscheidend, ob das vorhandene Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie genutzt wird. Künftig soll es genügen, dass das erweiterte Gebäude vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird, auch wenn der Eigentümer zuvor wechselt. Hierzu soll in § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe c BauGB das Wort „bisherigen“ gestrichen werden. Eine Vermietung des Gebäudes oder der neu errichteten Wohnung an familienfremde Personen, auch als Ferienwohnung, ist dagegen auch weiterhin ausgeschlossen.

Die bereits im Gesetzentwurf enthaltene Änderung der Vorschrift wird unverändert übernommen.

57. Zu Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d₁ – neu – (§ 35 Absatz 5 Satz 1 und Satz 2 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 35 Buchstabe d ist der folgende Buchstabe d₁ einzufügen:

„d₁) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „Absätzen 1 bis 4“ durch die Angabe „Absätzen 1, 1a bis 4“ ersetzt.
- b) In Satz 2 wird jeweils nach der Angabe „Nummer 9 bis 12“ die Angabe „und nach Absatz 1a“ eingefügt.“

Begründung:

Der Gesetzentwurf beinhaltet mit § 35 Absatz 1a i. V. m. § 5 Absatz 5 BauGB-E eine Aufwertung des Flächennutzungsplans für den Außenbereich zu einer einstufigen Planung und zielt dabei insbesondere auf Transformationsvorhaben im Bereich der erneuerbaren Energien und der Elektromobilität sowie auf Rechenzentren ab. Die Regelung soll den Gemeinden die Möglichkeit geben, im Außenbereich Sonderbauflächen darzustellen, in denen Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung die Rechtswirkung des § 35 Absatz 1a BauGB-E zukommen soll und sich damit im Ergebnis wie eine gesetzliche Privilegierung auswirken.

§ 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB sieht für die nach § 35 Absätze 1 bis 4 BauGB zulässigen Vorhaben eine flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonende Bauweise vor. Wegen der möglicherweise weitreichenden Inanspruchnahme des Außenbe-

reichs durch Vorhaben nach § 35 Absatz 1a i. V. m. § 5 Absatz 5 BauGB-E sollte die bauplanungsrechtliche Verpflichtung nach § 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB auch für die neue Privilegierungsregelung gelten.

Zum Zwecke einer Harmonisierung mit im Außenbereich privilegierten Vorhaben, für deren Zulassung eine Rückbauverpflichtung nach § 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB Voraussetzung ist, sollte zudem vor dem Hintergrund eines möglichst umfassenden Außenbereichsschutzes eine Ausweitung der Regelung des § 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB auf § 35 Absatz 1a BauGB-E erfolgen.

58. Zu Artikel 1 Nummer 37 Buchstabe a (§ 44 Absatz 3 Satz 3 BauGB), Nummer 40 (§ 64 Absatz 2 Satz 3 BauGB), Nummer 44 (§ 99 Absatz 3 Satz 1 BauGB), Nummer 46 (§ 129 Absatz 1 Satz 3) und Nummer 46a – neu – (§ 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 37 Buchstabe a § 44 Absatz 3 Satz 3 ist jeweils die Angabe „Prozent“ durch die Angabe „Prozentpunkte“ zu ersetzen.
- b) In Nummer 40 § 64 Absatz 2 Satz 3 ist die Angabe „Prozent“ durch die Angabe „Prozentpunkte“ zu ersetzen.
- c) In Nummer 44 § 99 Absatz 3 Satz 1 ist die Angabe „Prozent“ durch die Angabe „Prozentpunkte“ zu ersetzen.
- d) In Nummer 46 ist die Angabe „ , § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 wird jeweils“ durch die Angabe „wird“ zu ersetzen.
- e) Nach Nummer 46 ist die folgende Nummer 46a einzufügen:

„46a. In § 133 Absatz 3 Satz 4 und § 135 Absatz 3 Satz 3 wird jeweils die Angabe „vom Hundert“ durch die Angabe „Prozentpunkte“ ersetzt.“

Begründung:

Der bisherige Begriff „vom Hundert“ sollte in „Prozentpunkte“ geändert werden. Dadurch kommt das gesetzgeberisch Gewollte, dass bei einem Basiszinssatz von derzeit 1,27 Prozent eine Verzinsung in Höhe von 3,27 Prozent erfolgt, eindeutiger zum Ausdruck. Mit dem Begriff „Prozent“ wäre auch ein Zinssatz von 1,2954 Prozent denkbar. Dies wurde bereits in der Länderanhörung zum Gesetzentwurf vorgebracht.

Die Formulierung „Prozentpunkte“ entspricht im Übrigen den Regelungen des BGB.

Die Änderung berührt hinsichtlich Artikel 1 Nummer 46 lediglich die §§ 133 Absatz 3 Satz 4 und 135 Absatz 3 Satz 3 BauGB, da nur diese beiden Regelungen die Höhe einer Verzinsung vorgeben („2 vom Hundert über dem Basiszinssatz“). § 129 Absatz 1 Satz 3 bestimmt indessen, dass Gemeinden mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes tragen. Hier nimmt die Angabe „vom Hundert“ eine andere Bedeutung ein.

Die Änderung betrifft nicht die mit der Bundesratsdrucksache beabsichtigte Anpassung des § 129 Absatz 1 Satz 3 BauGB-E. Nummer 46 war daher insoweit zu ändern, als dass die neue Nummer 46a. nunmehr die inhaltlichen Änderungen der §§ 133 und 135 gesondert regelt.

In § 129 Absatz 1 Satz 3 BauGB kann die ursprüngliche Änderung von „vom Hundert“ in „Prozent“ beibehalten werden. Eine Trennung des § 129 Absatz 1 Satz 3 BauGB und der §§ 133 Absatz 3 Satz 4 und 135 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist daher erforderlich.

59. Zu Artikel 1 Nummer 39 (§ 58a Überschrift, Satz 1 und Satz 3 BauGB)

Artikel 1 Nummer 39 § 58a ist wie folgt zu ändern:

- a) In der Überschrift ist die Angabe „in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ zu streichen.
- b) In Satz 1 ist die Angabe „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das im Zeitpunkt der Beschlussfassung gemäß § 47 nach § 201a bestimmt ist, kann die Gemeinde“ durch die Angabe „Die Gemeinde kann“ zu ersetzen.
- c) Satz 3 ist zu streichen.

Begründung:

§ 58a BauGB-E führt den sozialen Flächenbeitrag im Rahmen der Baulandumlegung ein, beschränkt dieses Instrument jedoch auf Gemeinden mit förmlich festgestelltem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Diese Beschränkung ist nicht gerechtfertigt und schränkt die kommunale Handlungsfähigkeit zur Schaffung von Sozialwohnungen unnötig ein.

Der Bedarf an sozialem Wohnungsbau ist nicht auf Gebiete mit förmlich festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt begrenzt. Auch in Gemeinden, die die Voraussetzungen des § 201a BauGB nicht erfüllen oder in denen ein entsprechendes Verfahren nicht eingeleitet wurde, besteht ein erheblicher Bedarf an sozialem Wohnungsbau und ein berechtigtes kommunalpolitisches Interesse, diesen durch planungsrechtliche Instrumente zu fördern. Die Feststellung

eines angespannten Wohnungsmarkts erfordert zudem einen erheblichen administrativen Aufwand und ist zeitlich auf fünf Jahre begrenzt; dadurch entstehen Schutzlücken und Vollzugsunsicherheiten.

Durch die Entkoppelung von § 201a BauGB wird der soziale Flächenbeitrag als allgemein verfügbares Instrument der Baulandumlegung ausgestaltet. Dieses können alle Gemeinden bedarfsgerecht und ohne vorgeschaltete administrative Hürden einsetzen. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 58a BauGB-E – insbesondere die Zweckbindung der zugeteilten Fläche für den sozialen Wohnungsbau und die Verpflichtung zur zeitnahen Realisierung – stellen weiterhin sicher, dass das Instrument zielgerichtet eingesetzt wird.

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs auf alle Gemeinden stärkt das kommunale Planungsrecht, reduziert den Verwaltungsaufwand und entfaltet einen breiteren wohnungsbaupolitischen Impuls. Sie steht im Einklang mit dem Ziel des Gesetzentwurfs, Wohnungsbau zu fördern und bürokratische Hemmnisse abzubauen.

60. Zu Artikel 1 Nummer 39 (§ 58a BauGB)

Der Bundesrat begrüßt die Zielsetzung, den Bau bezahlbaren und geförderten Wohnraums zu unterstützen. Zur Wahrung der Rechtssicherheit und zur Vermeidung unverhältnismäßiger Belastungen der Vorhabenträger bittet er jedoch im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, bundesgesetzlich klarere Kriterien und Obergrenzen für die Ausgestaltung des sozialen Flächenbeitrags vorzusehen.

Begründung:

Die Zielsetzung, die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum zu unterstützen, wird begrüßt. Um eine rechtssichere und einheitliche Anwendung sicherzustellen, sollten jedoch bundesgesetzliche Leitplanken vorgesehen werden. Ohne hinreichend bestimmte Kriterien besteht die Gefahr unterschiedlicher kommunaler Anforderungen und damit verbundener Rechtsunsicherheiten für Vorhabenträger. Klare Vorgaben können dazu beitragen, die Akzeptanz und Praktikabilität der Regelung zu erhöhen.

61. Zu Artikel 1 Nummer 43a – neu – (§ 89 Absatz 3 Satz 1a – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 43 ist die folgende Nummer 43a einzufügen:

,43a. Nach § 89 Absatz 3 Satz 1 wird der folgende Satz eingefügt:

„Liegt das Grundstück im Gebiet einer Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, gilt § 27 Absatz 2 für den Inhalt der Verpflichtung nach Satz 1 sinngemäß.“ ‘

Begründung:

§ 89 Absatz 3 BauGB regelt unter anderem den Inhalt der Veräußerungspflicht der Gemeinde nach dem Erwerb eines Grundstücks durch Ausübung eines Vorkaufsrechts. Durch den Verweis auf § 27 Absatz 2 BauGB-E wird sichergestellt, dass dem Käufer bei der gemeindlichen Veräußerung von Grundstücken in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung Verpflichtungen zur künftigen Einhaltung der Satzungsziele entsprechend den Anforderungen an Abwendungserklärungen bzw. -vereinbarungen auferlegt werden können. Damit wird auf Veräußerungsebene eine der wesentlichen Nebenfolgen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 korrigiert und die derzeit unter Milieuschutzgesichtspunkten bestehende Lücke im Vorkaufrechtssystem des BauGB beseitigt.

62. Zu Artikel 1 Nummer 43a – neu – (§ 97 Absatz 2 Satz 4 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 43 ist die folgende Nummer 43a einzufügen:

,43a. In § 97 Absatz 2 Satz 4 wird nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „ , elektronisch“ eingefügt.‘

Begründung:

Mit der Änderung wird das Enteignungsverfahren punktuell für die elektronische Kommunikation geöffnet.

Gegenstand ist hier die Art der Entschädigung, nicht der Entschädigungsanspruch als solcher. Der Eigentümer kann mit seinem Antrag die Art der Entschädigung beeinflussen. Aufgrund der langlaufenden Verfahren dürfte sich der Betroffene bereits hinreichend mit den unterschiedlichen Arten der Entschädigung auseinandergesetzt haben, sodass eine „Übersicherung“ des Antrags durch die Schriftform nicht angezeigt ist.

63. Zu Artikel 1 Nummer 44a – neu – (§ 100 Absatz 7 BauGB) und Nummer 44b – neu – (§ 101 Absatz 2 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 44 sind die folgenden Nummern 44a und 44b einzufügen:

- ,44a. In § 100 Absatz 7 wird nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „ , elektronisch“ eingefügt.
- 44b. In § 101 Absatz 2 wird nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „ , elektronisch“ eingefügt.‘

Begründung:

Mit der Änderung wird das Enteignungsverfahren punktuell für die elektronische Kommunikation geöffnet.

Gegenstand ist hier die Art der Entschädigung, nicht der Entschädigungsanspruch als solcher. Der Eigentümer kann mit seinem Antrag die Art der Entschädigung beeinflussen. Aufgrund der langlaufenden Verfahren dürfte sich der Betroffene bereits hinreichend mit den unterschiedlichen Arten der Entschädigung auseinandergesetzt haben, sodass eine „Übersicherung“ des Antrags durch die Schriftform nicht angezeigt ist.

64. Zu Artikel 1 Nummer 45 (§ 108 BauGB)

Artikel 1 Nummer 45 ist durch die folgende Nummer 45 zu ersetzen:

- ,45. § 108 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 << ... weiter wie Vorlage ... >>
 - b) In Absatz 3 Nummer 3 wird nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „oder elektronisch“ eingefügt.‘

Begründung:

Mit der Änderung wird das Enteignungsverfahren punktuell für die elektronische Kommunikation geöffnet.

Es wird die Erhebung von Einwendungen im Enteignungsverfahren vereinfacht, indem diese fortan auch elektronisch, zum Beispiel als elektronisches Dokument, eingereicht werden können. Zwar handelt es sich beim Enteignungsverfahren um eines, an dessen Ende erhebliche Rechtsänderungen stehen können, gleichwohl ist die Behörde im Rahmen der Amtsermittlung zur umfassenden Aufklärung des Sachverhalts angehalten, sodass auch etwaige Zweifel

an der Erklärung in Rahmen der Amtsermittlung ausgeräumt werden können.
Die Einwendungen des Betroffenen bedürften daher keiner gesteigerten „Absicherung“ durch die Schriftform.

65. Zu Artikel 1 Nummer 45a – neu – (§ 109 Absatz 1 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 45 ist die folgende Nummer 45a einzufügen:

- „45a. In § 109 Absatz 1 wird nach der Angabe „schriftlich“ die Angabe „oder elektronisch“ eingefügt.“

Begründung:

Mit der Änderung wird das Enteignungsverfahren punktuell für die elektronische Kommunikation geöffnet.

Die Genehmigung der in § 51 BauGB bezeichneten Rechtsvorgänge kann auch elektronisch, zum Beispiel als elektronisches Dokument, erfolgen. Unter anderem verweist § 109 Absatz 4 BauGB auf § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 BauGB; dieser sieht eine Genehmigungsfiktion für die entsprechenden Anträge im Rahmen des BauGB-Verfahrens vor (das EEG NRW hat beispielsweise keine entsprechende Regelung). Wenn jedoch hier bereits der Weg für eine Fiktion der Genehmigung eröffnet ist, deren Eintritt nach § 42a Absatz 3 VwVfG nur auf Verlangen zu bescheinigen ist, werden seitens des BauGB-Gesetzgebers an diese Genehmigung keine gesteigerten formalen Anforderungen gestellt. Insofern kann hiernach auf die Schriftform verzichtet werden.

Der Bundesrat regt ergänzend an, die Änderung auch in § 51 BauGB entsprechend vorzunehmen.

66. Zu Artikel 1 Nummer 47 (§ 135a Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB) und Nummer 48 (§ 135d Absatz 2 Satz 1 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 47 § 135a Absatz 3 Satz 2 und 3 ist durch den folgenden Satz zu ersetzen:

„Die Gemeinde erhebt einen Kostenerstattungsbetrag zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der erforderlichen Kosten für deren Planung, Unterhaltung sowie für die Flächenbereitstellung unter Einbeziehung der Personal- und sonstigen Verwaltungskosten“

- b) Nummer 48 § 135d Absatz 2 Satz 1 ist durch den folgenden Satz zu ersetzen:

„Die Ersatzzahlung bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen durchschnittlichen Kosten für deren Planung und Unterhaltung sowie die Flächenbereitstellung unter Einbeziehung der Personal- und sonstigen Verwaltungskosten.“

Begründung:

Zu Buchstabe a:

In der Praxis sind für eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen Pflege- bzw. Unterhaltungszeiträume erforderlich, die über fünf Jahre hinausgehen. Gesonderte vertragliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern würden insbesondere bei Angebotsbebauungsplänen zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führen.

Die vorgeschlagene Änderung ermöglicht eine einheitliche Handhabung der Kostenerstattung, entlastet die Verwaltungspraxis und stellt sicher, dass die der öffentlichen Hand bei der Maßnahmendurchführung entstehenden Personal- und Verwaltungskosten refinanziert werden.

Zu Buchstabe b:

Die vorgeschlagene Änderung stellt eine Angleichung an die Formulierung zur Bemessung des Ersatzgeldes in § 15 Absatz 6 Satz 2 BNatSchG dar. Analog zu der vorgeschlagenen Anpassung in § 135a Absatz 3 Satz 2 BauGB-E fördert dies die einheitliche Rechtsanwendung, erleichtert die Verwaltungspraxis und berücksichtigt adäquat die Personal- und Verwaltungskosten, die der öffentlichen Hand im Zuge der Maßnahmendurchführung entstehen.

Der Bezug zu § 135a Absatz 3 Satz 3 BauGB-E entfällt in Folge der vorgeschlagenen Änderung zu § 135a Absatz 3 BauGB-E.

67. Zu Artikel 1 Nummer 49 (§ 135e BauGB)

Der Bundesrat begrüßt die Einführung eines Instruments zur Sicherung und Entwicklung städtischer Ökosysteme. Er bittet jedoch, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die verfahrensrechtlichen Anforderungen sowie das Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen klarer zu regeln.

Begründung:

Die Einführung einer Wiederherstellungssatzung kann einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der europäischen Wiederherstellungsziele leisten. Für eine rechtssichere Anwendung sind jedoch weitergehende Klarstellungen erforderlich. Insbesondere das Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen, bereits erbrachten Ausgleichsmaßnahmen sowie die verfahrensrechtlichen Anforderungen sollten eindeutiger geregelt werden. Dadurch können Rechtsunsicherheiten für Gemeinden und Vorhabenträger vermieden und die praktische Umsetzbarkeit der Regelung verbessert werden.

68. Zu Artikel 1 Nummer 49 (§ 135e BauGB)

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, kurzfristig in einen Abstimmungsprozess mit den Ländern und Kommunen zur Definition des sogenannten „zufriedenstellenden Niveau“ gemäß Artikel 8 der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur einzutreten und das Ergebnis als Definitionsvorschlag der Europäischen Kommission vorzulegen.

Begründung:

Die EU-Wiederherstellungsverordnung (VO (EU) 2024/1991) sieht vor, dass die Mitgliedstaaten ein „zufriedenstellendes Niveau“ für städtische Grünflächen und Baumüberschirmungen in städtischen Ökosystemen festlegen müssen. Ein später Beginn des Abstimmungsprozesses zwischen Ländern, Kommunen und Bund zur Definition des „zufriedenstellenden Niveaus“ erst nach Vorlage eines noch zu erstellenden EU-Orientierungsrahmens würde Deutschland in eine reaktive Position drängen und die Möglichkeit verringern, eigene praktische Erfahrungen und regionale Besonderheiten in den europäischen Orientierungsrahmen einfließen zu lassen. Durch eine frühzeitige, länder- und kommunenübergreifende Abstimmung können bundesweite Standards entwickelt werden, die sowohl den lokalen Bedürfnissen als auch den europäischen Vorgaben gerecht werden. Im Sinne eines vorausschauenden Handelns sind die Ergebnisse dieses Prozesses als eigener Definitionsvorschlag Deutschlands an die EU-Kommission zu übermitteln. Dies steigert die Chancen einer praktikablen und zielgerichteten späteren Umsetzung der Verordnung.

69. Zu Artikel 1 Nummer 52 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – (§ 144 Absatz 1 Nummer 3 – neu – BauGB)

Artikel 1 Nummer 52 ist durch die folgende Nummer 52 zu ersetzen:

,52. § 144 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird die Angabe „wird.“ durch die Angabe „wird;“ ersetzt.

bb) Nach Nummer 2 wird die folgende Nummer eingefügt:

„3. die Verlängerung eines bestehenden schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit durch ein vertraglich vereinbartes Gestaltungsrecht.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 5 << ... weiter wie Vorlage ... >>

bb) Nach Nummer 5 wird die folgende Nummer 6 eingefügt:

<< ... weiter wie Vorlage ... >>‘

Begründung:

Die vorgeschlagene Ergänzung in § 144 Absatz 1 BauGB um eine neue Nummer 3 begründet einen sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für die Verlängerung von schuldrechtlichen Vertragsverhältnissen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils durch die Ausübung eines vertraglich vereinbarten Gestaltungsrechts.

Nach einer Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgerichts vom 25. März 2026 ist die Ausübung einseitiger Verlängerungsoptionen in bereits vor Beginn der Sanierung geschlossenen Mietverträgen nach derzeitiger Rechtslage nicht von dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Absatz 1 Nummer 2 BauGB erfasst, da es sich bei solchen Verlängerungsoptionen nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes um ein Gestaltungsrecht handelt und damit nicht um eine – sanierungsrechtlich ohne Weiteres nach § 144 Absatz 1 Nummer 2 BauGB bereits genehmigungsbedürftige – neue Vereinbarung.

Ein sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt für die Verlängerung bestehender Miet- und Pachtverhältnisse durch Ausübung eines Gestaltungsrechts im Sanierungsgebiet ist jedoch erforderlich.

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt soll das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch bestimmte Rechtsvorgänge absichern, die den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen. Rechtsvorgänge, die sich erschwerend auf den Ablauf der Sanierung auswirken können oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, sollen unterbunden werden können. Der Genehmigungsvorbehalt dient zudem dem Schutz der Beteiligten, da er diese daran hindert, in Bezug auf Grundstücke im Sanierungsgebiet Dispositionen zu treffen, die sich beim weiteren Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkung auf die Durchführung der Sanierung steht die einseitige Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses dem Abschluss einer neuen Vereinbarung im Sinne von § 144 Absatz 1 Nummer 2 BauGB gleich. Gerade in Gewerbemietverträgen sind langjährige und mitunter mehrfache Verlängerungsoptionen zudem verbreitet. Daher muss der Genehmigungsvorbehalt als wichtiges sanierungsrechtliches Steuerungsinstrument der Verwaltung auch in diesen Fällen zur Verfügung stehen, um eine wirksame Kontrolle der Entwicklung im Sanierungsgebiet zu gewährleisten.

70. Zu Artikel 1 Nummer 52 (§ 144 Absatz 4 Nummer 5 und Nummer 6 BauGB)

Artikel 1 Nummer 52 ist zu streichen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Neuregelung in § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB-E verfolgt gemäß der Begründung des Gesetzentwurfs den Zweck, das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts für den Fall des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB zu straffen und zu vereinfachen. Hierzu regelt die neu eingefügte Nummer 6, dass in Konstellationen, in denen ein Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und gleichzeitig die Merkmale einer Schrottimmobilie im Sinne von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB aufweist, das Erfordernis, einem Kaufvertrag eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, dann aufgehoben wird, wenn die Gemeinde für dieses Grundstück ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB auszuüben beabsichtigt. Damit wird der Kaufvertrag ohne eine sanierungsrechtliche Genehmigung wirksam und die Gemeinde kann unmittelbar das Vorkaufsrecht ausüben.

Dabei ist § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB-E in seiner rechtlichen Konstruktion problematisch und führt zu Rechtsunsicherheiten. Es ist unklar, welche Rechtsnatur die Erteilung des Negativzeugnisses über den Wegfall des Genehmigungserfordernisses in Verbindung mit der Mitteilung über die Absicht der Ausübung des Vorkaufsrechts als reinem Verwaltungsinternum haben soll. Auch ist unklar, welche Auswirkungen es auf den zunächst grundsätzlich genehmigungsbedürftigen Kaufvertrag hat, wenn sich die Gemeinde im Laufe des Prozesses doch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheidet. Bei einer späteren Entscheidung gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts droht die Ge-

meinde nach der derzeitigen Fassung der Neuregelung jede Einflussmöglichkeit auf den Verkauf zu verlieren, wenn bereits durch die einmal gebildete Absicht, das Vorkaufrecht auszuüben, der Genehmigungsvorbehalt endgültig entfällt. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht sachgerecht, Grundstückskaufverträge in der von § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB-E beschriebenen Konstellationen generell von der sanierungsrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit auszunehmen.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, weshalb § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB-E dabei nur für diesen Fall des Vorkaufsrechts und nicht auch für das Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB das Verfahren vereinfachen soll.

Infolge der Streichung von § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB-E ist auch die vorgeschlagene Änderung von § 144 Absatz 4 Nummer 5 BauGB-E zu streichen.

71. Zu Artikel 1 Nummer 52a – neu – (§ 145 Absatz 2 Satz 2 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 52 ist die folgende Nummer 52a einzufügen:

„52a. Nach § 145 Absatz 2 Satz 1 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Gemeinde darf die Genehmigung auch bei Vorliegen von Versagensgründen nach Satz 1 erteilen, wenn die Voraussetzungen eines Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 oder Nummer 8 vorliegen und die Gemeinde beabsichtigt, das Vorkaufsrecht auszuüben.“ ‘

Begründung:

Die vorgeschlagene Regelung in § 145 Absatz 2 Satz 2 BauGB soll an Stelle des § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB-E treten, der gestrichen werden soll.

Sie beseitigt bisher bestehende Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der Frage, ob die Gemeinde auch bei Vorliegen von Versagensgründen einen Kaufvertrag genehmigen darf, um diesen wirksam werden zu lassen mit dem Zweck, die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu ermöglichen. Diese Frage wird in der juristischen Literatur derzeit unterschiedlich beurteilt und ist gerichtlich bisher nicht geklärt. Durch die Klarstellung gewinnen Gemeinden daher Rechtssicherheit bei der Ausübung von Vorkaufsrechten in Sanierungsgebieten, wenn beim Verkauf eines Grundstücks im Sanierungsgebiet ein Grund für die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung besteht, zugleich aber die Ausübung eines Vorkaufsrechts beabsichtigt ist.

Die vorgeschlagene Regelung bewirkt dabei auch, dass die Prüfung der sanierungsrechtlichen Genehmigung sowohl für Fälle des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB (Vorkaufsrecht bei sogenannten Schrottimmobilien) als auch des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Vorkaufsrecht in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich) vereinfacht wird, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, ohne dass die Gemeinde dabei jedoch die Einflussmöglichkeit durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt verliert. Insofern stellt der Vorschlag im Hinblick auf das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB auch eine bessere Alternative zu der beabsichtigten Neuregelung in § 144 Absatz 4 Nummer 6 BauGB dar.

72. Zu Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe bb (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe bb § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 ist die Angabe „der Gemeinde“ durch die Angabe „dem jeweiligen Erhaltungsgebiet“ zu ersetzen.

Begründung:

Als Vergleichsmaßstab für den Ausstattungsstandard in sozialen Erhaltungsgebieten sollte das jeweilige Erhaltungsgebiet und nicht das gesamte Gemeindegebiet herangezogen werden. Soziale Erhaltungssatzungen kommen insbesondere in Gebieten, die unter einem starken Aufwertungsdruck stehen, innerhalb von Großstädten zur Anwendung. Sie werden nicht für das gesamte Stadtgebiet angewandt, deshalb sollte eine Konkretisierung des Vergleichsmaßstabs für den Ausstattungsstandard erfolgen.

Den Ausstattungsstandard des gesamten Gemeindegebiets zu Grunde zu legen, würde die sehr heterogene Struktur der Wohngebiete innerhalb des Gemeindegebiets übersehen und der Zielsetzung der sozialen Erhaltungssatzung nicht gerecht. Insbesondere besteht die Gefahr, dass der Vergleichsmaßstab durch die Einbeziehung strukturell abweichender Gebiete, etwa von Neubau- oder Einfamilienhausgebieten, verzerrt wird. Dies könnte die Genehmigungsfähigkeit aufwertender Maßnahmen erweitern und das Verdrängungsrisiko in sozialen Erhaltungsgebieten erheblich erhöhen.

Weiterhin liegen den wenigsten Städten stadtweite Daten in der erforderlichen Detailschärfe vor, während die Daten auf Ebene der Erhaltungsgebiete als Grundlage für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung erhoben werden.

73. Zu Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe dd (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1b BauGB)

In Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe dd § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1b ist die Angabe „ausgeschlossen“ durch die Angabe „grundsätzlich nicht zu erwarten“ zu ersetzen.

Begründung:

Die Ergänzungen hinsichtlich der energetischen Sanierung von Gebäuden in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a und 1b BauGB-E werden grundsätzlich begrüßt. Dabei spielt eine erhebliche Rolle, dass § 172 Absatz 4 Satz 4 ff. BauGB-E hier den Antragsteller zum Nachweis der erheblichen Tatsachen verpflichtet. Es ist allerdings sicherzustellen, dass die Regelung unbürokratisch und praktikabel umgesetzt werden kann. Dazu ist es erforderlich, aufwändige und mit Prognoseunsicherheiten belastete Berechnungen durch die Genehmigungsbehörde zu vermeiden.

Nachweisanforderungen sollten so ausgestaltet werden, dass die zusätzlichen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von Klimaschutzmaßnahmen nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1b BauGB-E nicht im Einzelfall „ausgeschlossen“ werden müssen. Würde an dieser Formulierung festgehalten, hätte dies umfangreiche Nachweispflichten für Antragstellende bei energetischen Maßnahmen sowie einen erheblichen Prüfaufwand für die Genehmigungsbehörden zur Folge. Es sollte vielmehr auf das Vorliegen hinreichender Anhaltspunkte bzw. einer nachvollziehbaren Prognose abgestellt werden. Durch eine pauschalere Form des Nachweises kann bürokratischer Aufwand für Antragsstellende und Genehmigungsbehörde vermieden und können somit Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, sodass die beabsichtigte Erleichterung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung tatsächlich wirksam wird. Eine Abschwächung der Formulierung in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1b BauGB ist deshalb zielführend.

74. Zu Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe dd (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe dd § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1c ist nach der Angabe „von Wohnungen“ die Angabe „sowie wesentlicher Grundrissänderungen, welche eine Reduzierung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohnung zur Folge haben,“ einzufügen.

Begründung:

Die neue Regelung in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1c BauGB-E sollte so gestaltet werden, dass wesentliche Grundrissänderungen, welche negative Auswirkung auf die Anzahl der Zimmer haben, von der Regelung ausgenommen werden, also weiter untersagt bleiben. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzungsflexibilität des Wohnraums sowie die bestehende Wohnungsgrößenstruktur im Erhaltungsgebiet weitestgehend erhalten bleiben. Insbesondere wird verhindert, dass Wohnungen durch die Zusammenlegung von Räumen ihre Eignung für Familien oder andere größere Haushalte verlieren und im Falle der Weitervermietung nur noch für einen eingeschränkten Nutzerkreis in Betracht kommen. Zugleich wird das Risiko einer auf Wohnwertsteigerungen ausgerichteten Grundrissänderung und damit verbundener spekulativer Anreize reduziert.

Grundrissänderungen, welche keinen Einfluss auf die Anzahl der Räume haben oder die Anzahl der Räume innerhalb einer Wohnung erhöhen, sind von der Regelung ausgenommen und damit regulär genehmigungsfähig.

75. Zu Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe dd (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1c BauGB)

In Artikel 1 Nummer 58 Buchstabe d Doppelbuchstabe dd § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1c ist nach der Angabe „Erstwohnsitz“ die Angabe „seit mindestens drei Jahren“ einzufügen.

Begründung:

Die neue Regelung in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1c BauGB sollte so gestaltet werden, dass die Privilegien des selbstnutzenden Eigentümers nicht bereits unmittelbar mit dem Erwerb der Wohnung entstehen. Es besteht die Gefahr, dass die Regelung für spekulative Erwerbe genutzt wird, ohne dass tatsächlich eine nachhaltige Eigennutzung beabsichtigt ist. Daher sollte die Privilegierung erst nach einer Mindestdauer von drei Jahren Eigennutzung greifen.

Eine Frist von drei Jahren stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen von Eigennutzern und dem Ziel des sozialen Erhaltungsrechts dar. Sie ist lang genug, um kurzfristige spekulative Erwerbe unattraktiv zu machen, belastet zugleich aber Personen mit ernsthaftem Eigennutzungsinteresse nicht übermäßig. Zudem bildet ein Zeitraum von drei Jahren typischerweise eine Phase ab, in der sich wesentliche Lebensumstände konkretisieren können. Dadurch wird sichergestellt, dass die Begünstigung tatsächlich Personen zugutekommt, die die Wohnung dauerhaft selbst nutzen möchten.

76. Zu Artikel 1 Nummer 61 (§ 175a Absatz 3 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 61 § 175a Absatz 3 Satz 1 ist nach der Angabe „Absatz 1“ die Angabe „in Verbindung mit Absatz 2“ einzufügen.

Begründung:

Die Änderung dient der Klarstellung, dass die Themen Entsiegelung und Klimawandel auch und sogar in den Fällen des Absatz 3 Satz 2 (Maßnahmen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs) bei der Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts von Bedeutung sind.

77. Zu Artikel 1 Nummer 61a – neu – (§ 176 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 61 ist die folgende Nummer 61a einzufügen:

„61a. § 176 Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu bebauen,
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans anzupassen oder
3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in einem Bebauungsplan oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34) Wohnnutzungen zugelassen oder zulässig sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch das Maß der Nutzung anordnen.“ ‘

Begründung:

Durch die vorgeschlagene Neuregelung zu § 176 Absatz 1 Satz 1 BauGB wird die Befugnis der Gemeinde, Grundstückeigentümer im Wege des Baugebots zur Herstellung und Nutzung einer Wohnbebauung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verpflichten, auf Grundstücke ausgeweitet, die im sog. planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen.

Anders als nach § 176 Absatz 2 BauGB ist der Gemeinde damit nicht allein die Anordnung möglich, ein Grundstück irgendeiner nach § 34 BauGB zulässigen

Nutzung zuzuführen. Möglich ist vielmehr, speziell die Wohnnutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

78. Zu Artikel 1 Nummer 70 Buchstabe b (§ 209 Absatz 3 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 70 § 209 Absatz 3 Satz 1 ist nach der Angabe „einem Grundstück“ die Angabe „konkrete Anhaltspunkte für“ einzufügen.

Begründung:

§ 209 Absatz 3 Satz 1 BauGB-E sollte so gefasst werden, dass die Beauftragten der Behörde das Grundstück bereits bei Gefahr eines Missstands betreten können. In der bisherigen Fassung des § 209 Absatz 3 Satz 1 BauGB-E entsteht das Betretungsrecht erst, wenn „die Voraussetzungen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 vorliegen“. Beim bisherigen Wortlaut muss mithin der Missstand nach § 24 BauGB bereits bestehen, um ein Betretungsrecht auszulösen. In der Praxis bedeutet das, dass die Behörde den Missstand konkret belegen können muss. Häufig wird sie das Grundstück aber betreten müssen, um im Wege der Amtsermittlung nach § 24 VwVfG zu prüfen, ob ein Missstand vorliegt. Hier droht ein Vollzugsdefizit, wenn Eigentümer die Voraussetzungen des Betretungsrechts bestreiten und zugleich den Zugang verwehren.

Die Einzelbegründung zu Nummer 70 erläutert anschaulich, dass Verstöße gegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht von außen erkennbar sein müssen, denn die dort erwähnten Mängel: „massiver Schimmelbefall, beschädigte Sanitäranlagen bzw. Kanalisation oder undichte Dächer“ sind regelmäßig nur nach Betreten erkennbar.

Da das Betretungsrecht primär der Gefahrerforschung dient, muss es möglich sein, bereits bei einer gegenwärtigen und erheblichen Gefahr eines Missstands das Grundstück zu betreten. Als erhebliche Gefahr wird in diesem Zusammenhang eine Gefahr für ein bedeutsames Rechtsgut wie Bestand oder Sicherheit des Bundes oder eines Landes, Leben, Gesundheit, Freiheit, nicht unwesentliche Vermögenswerte sowie andere strafrechtlich geschützte Güter von vergleichbarem Gewicht verstanden.

79. Zu Artikel 1 Nummer 72 Buchstabe c – neu – (§ 213 Absatz 3 BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 72 Buchstabe b ist der folgende Buchstabe c einzufügen:

- ,c) In Absatz 3 wird die Angabe „des Absatzes 2“ durch die Angabe „des Absatzes 1 Nummer 4 und des Absatzes 2“ ersetzt und die Angabe „ , in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro“ gestrichen.“

Begründung:

Durch soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen geschützt. Diese Satzungen sind damit ein wichtiges Instrument zum Schutz der Bestandsbevölkerung in sozialen Erhaltungsgebieten vor Verdrängung und zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Dies wird unter anderem dadurch erreicht, dass gemäß § 172 Absatz 4 BauGB Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Die Genehmigung wird dabei versagt, wenn die Baumaßnahme generell, insbesondere auch im Hinblick auf ihre Vorbildwirkung, geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden.

Um zu verhindern, dass verdrängungsrelevante Maßnahmen von Eigentümerinnen und Eigentümer ohne die erforderliche Genehmigung vorgenommen werden, stellen Abbruch und bauliche Änderung eines Gebäudes ohne Genehmigung – insbesondere Umbauten, Ausbauten und Erweiterungen – gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zur Entfaltung einer abschreckenden Wirkung wurde die Bußgeldandrohung für diesen Tatbestand in § 213 Absatz 3 im Jahr 2017 durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I S. 1057) von fünfundzwanzigtausend Euro auf dreißigtausend Euro erhöht.

Vor dem Hintergrund der erheblichen Preis- und vor allem Mietensteigerungen der letzten Jahre ist dieser Bußgeldrahmen veraltet und zu gering bemessen, insbesondere angesichts der gravierenden negativen Auswirkungen ungenehmigter baulicher Maßnahmen auf den Milieuschutz. Denn oftmals gehen derartige Umbauten mit einer deutlichen Erhöhung der Miete einher – zumal bei Neuvermietungen, was vor allem Mieterinnen und Mietern mit niedrigen und mittleren Einkommen spürbar belastet.

Um die wirtschaftlichen Vorteile, die die Eigentümerinnen und Eigentümer aus der Ordnungswidrigkeit gezogen haben, abzuschöpfen und darüber hinaus eine wirksame Abschreckungswirkung zu entfalten, ist eine Erhöhung des maximalen Bußgelds auf fünfzigtausend Euro erforderlich.

80. Zu Artikel 1 Nummer 72 Buchstabe c – neu – (§ 213 Absatz 4 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 72 Buchstabe b ist der folgende Buchstabe c einzufügen:

,c) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:

„(4) In den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 können die Länder durch Landesrecht einen höheren maximalen Bußgeldbetrag festlegen.“ “

Begründung:

Durch soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen geschützt. Diese Satzungen sind damit ein wichtiges Instrument zum Schutz der Bestandsbevölkerung in sozialen Erhaltungsgebieten vor Verdrängung und zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Dies wird unter anderem dadurch erreicht, dass gemäß § 172 Absatz 4 BauGB Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Die Genehmigung wird dabei versagt, wenn die Baumaßnahme generell, insbesondere auch im Hinblick auf ihre Vorbildwirkung, geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden.

Um zu verhindern, dass verdrängungsrelevante Maßnahmen von Eigentümerinnen und Eigentümer ohne die erforderliche Genehmigung vorgenommen werden, stellen Abbruch und bauliche Änderung eines Gebäudes ohne Genehmigung – insbesondere Umbauten, Ausbauten und Erweiterungen – gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zur Entfaltung einer abschreckenden Wirkung wurde die Bußgeldandrohung für diesen Tatbestand in § 213 Absatz 3 BauGB im Jahr 2017 durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I S. 1057) von fünfundzwanzigtausend Euro auf dreißigtausend Euro erhöht.

Vor dem Hintergrund der erheblichen Preis- und vor allem Mietensteigerungen der letzten Jahre ist dieser Bußgeldrahmen im Hinblick auf die Umstände in vielen Ländern veraltet und zu gering bemessen, insbesondere angesichts der gravierenden negativen Auswirkungen ungenehmigter baulicher Maßnahmen auf den Milieuschutz. Denn oftmals gehen derartige Umbauten mit einer deutlichen Erhöhung der Miete einher – zumal bei Neuvermietungen, was vor allem Mieterinnen und Mietern mit niedrigen und mittleren Einkommen spürbar belastet.

Die Länderöffnungsklausel ermöglicht den Ländern, das maximale Bußgeld entsprechend den Verhältnissen in den betroffenen Ländern so festzulegen, dass die wirtschaftlichen Vorteile, die die Eigentümerinnen und Eigentümer aus der Ordnungswidrigkeit gezogen haben, abgeschöpft werden und darüber hinaus eine wirksame Abschreckungswirkung entfaltet wird.

81. Zu Artikel 1 Nummer 73 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c und Buchstabe d BauGB) und Doppelbuchstabe cc (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB)

Artikel 1 Nummer 73 Buchstabe a ist wie folgt zu ändern:

- a) Doppelbuchstabe aa § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Buchstabe c ist nach der Angabe „§ 3 Absatz 1 Satz 4 Nummer 3“ die Angabe „oder 4“ einzufügen.
 - bb) Buchstabe d ist durch den folgenden Buchstaben d zu ersetzen:
 - „d) entgegen § 3 Absatz 1 Nummer 5 die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung nicht über ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder zugänglich gemacht wurden,“
- b) In Doppelbuchstabe cc § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ist die Angabe „das zentrale Internetportal des Landes“ durch die Angabe „ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder“ zu ersetzen.

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Der Gesetzentwurf enthält als Folgeänderungen zu den Änderungen in den §§ 3 und 4a BauGB-E eine Neufassung des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Die Vorschrift ist redaktionell anzupassen, ohne dass sich hierdurch inhaltliche Änderungen ergeben.

In § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c BauGB soll aus rechtssystematischen Gründen der bislang in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB-E enthaltene fehlende Hinweis nach § 3 Absatz 1 Satz 4 Nummer 4 BauGB ergänzt werden.

§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB soll vor dem Hintergrund der Neufassung des § 3 Absatz 1 Nummer 5 BauGB-E angepasst werden. Im Vergleich zum geltenden § 3 Absatz 2 Satz 5 BauGB regelt die Vorschrift nicht die Einstellung des Inhalts der Bekanntgabe in das Internet.

Zu Buchstabe b:

Der Gesetzentwurf enthält als Folgeänderung zu den §§ 6a und 10a BauGB-E eine Ergänzung in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB. Die Vorschrift ist in Bezug auf ein zentrales Internetportal des Landes oder mehrerer Länder redaktionell an den Wortlaut der §§ 6a und 10a BauGB-E anzupassen.

82. Zu Artikel 1 Nummer 73 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB) und Doppelbuchstabe cc (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB)

Artikel 1 Nummer 73 Buchstabe a ist wie folgt zu ändern:

- a) In Doppelbuchstabe aa § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d ist nach der Angabe „gemacht wurden,“ die Angabe „die Bekanntmachung offensichtliche Schreib- oder Datumsfehler enthält, die den Inhalt des Bauleitplans nicht berühren,“ einzufügen.
- b) In Doppelbuchstabe cc § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ist nach der Angabe „gemacht wurde“ die Angabe „oder die Bekanntmachung offensichtliche Schreib- oder Datumsfehler enthält, die den Inhalt des Bauleitplans nicht berühren“ einzufügen.

Begründung:

Die Heilungsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB sind ein zentrales Instrument zur Sicherung planerischer Entscheidungen. Gleichwohl führen geringfügige, den Regelungsgehalt eines Bauleitplans in keiner Weise beeinträchtigende Fehler bei der Bekanntmachung – etwa offensichtliche Schreib- oder Datumsfehler – nach geltendem Recht zur Beachtlichkeit des Mangels und damit im Extremfall zur Nichtigkeit des Plans. Dies widerspricht dem Grundsatz der Planerhaltung und belastet Gemeinden in unverantwortlicher Weise mit Risiken, die in keinem Verhältnis zur materiellen Bedeutung des Fehlers stehen.

Durch die Aufnahme einer Unbeachtlichkeitsklausel für offensichtliche Bagatell-Bekanntmachungsfehler in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 4 BauGB-E wird eine sachgerechte Folgereaktion auf die fortschreitende Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens geschaffen: Je mehr formale Anforderungen an die Bekanntmachung durch das Gesetz präzisiert werden, desto dringlicher ist eine Klarstellung, dass offensichtliche, nicht sinnentstellende Fehler unbeachtlich sind. Der Gesetzentwurf sieht an dieser Stelle nur redaktionelle Folgeanpassungen vor; eine substanzielle Erweiterung der Planerhaltungsvorschriften unterbleibt. Der Antrag verfolgt daher diese weitergehende Forderung zur Klarstellung.

83. Zu Artikel 1 Nummer 73 Buchstabe d – neu – (§ 214 Absatz 4 Satz 2 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 73 Buchstabe c ist der folgende Buchstabe d einzufügen:

„d) Nach Absatz 4 Satz 1 wird der folgende Satz eingefügt:

„Das ergänzende Verfahren ist auch bei Abwägungsmängeln nach Absatz 3 Satz 2 zulässig, soweit nicht der Kern der Abwägungsentscheidung betroffen ist.“ “

Begründung:

Das Bundesverwaltungsgericht hat in ständiger Rechtsprechung geklärt, dass das ergänzende Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB auch bei beachtlichen Abwägungsmängeln im Sinne des § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB zulässig ist, wenn und soweit der Fehler nicht den Kern der Abwägungsentscheidung betrifft (BVerwG, Urteil vom 9. April 2008 – Az. 4 CN 1.07). Diese gefestigte Rechtsprechung ist im Gesetz bis heute nicht ausdrücklich verankert, was zu Unsicherheit bei den planenden Gemeinden und in der verwaltungsgerichtlichen Praxis führt.

Mit der vorgeschlagenen ergänzenden Klarstellung in § 214 Absatz 4 BauGB wird dieser Rechtsprechungsgrundsatz kodifiziert und damit die Rechtssicherheit für Gemeinden, Träger öffentlicher Belange und die Verwaltungsgerichte erheblich gestärkt. Fehlerhafte Abwägungsentscheidungen, die den Kern des Bauleitplans nicht berühren, können so durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden, ohne dass der gesamte Plan neu aufgestellt werden muss. Dies dient gleichermaßen der Planerhaltung und der Verfahrensbeschleunigung. Der Gesetzentwurf sieht an dieser Stelle keine substanzielle Erweiterung vor; eine Klarstellung ist erforderlich.

84. Zu Artikel 1 Nummer 76 (§ 236 Absatz 3 Satz 2 Nummer 01 – neu – BauGB) und Nummer 85 (§ 249 Absatz 3 Satz 2 Nummer 01 – neu – BauGB)

In Artikel 1 ist vor Nummer 76 § 236 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 und vor Nummer 85 § 249 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 jeweils die folgende Nummer 01 einzufügen:

„01. die alte Anlage eine Höhe von mehr als 50 Metern hat,“

Begründung:

Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass mit den Regelungen zum „Herausrepowern“ eine Regelung eingeführt wird, welche die Planungshoheit stärker als bislang schützt. Dies ist gerade für Länder mit einem hohen Bestand an älteren Bestandsanlagen von großer Bedeutung.

Gleichwohl bestehen weiterhin handwerkliche Verbesserungserfordernisse. Insbesondere fehlt eine eindeutige Bestimmung der Anlagengröße, die für das Repowering privilegiert sein soll. Durch den Wegfall des bisherigen statischen Verweises auf § 16b BImSchG ist nicht mehr hinreichend klargestellt, dass die Regelung – entsprechend der bisherigen Rechtslage – ausschließlich für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Nach der geltenden Systematik der §§ 245e und 249 BauGB in Verbindung mit § 16b BImSchG erfasst dies nur Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 50 m.

Ohne eine entsprechende Klarstellung besteht die Gefahr erheblicher Rechtsunsicherheit. Insbesondere könnten künftig auch kleinere Anlagen einbezogen werden, was dazu führen kann, dass selbst Kleinstwindenergieanlagen als Ausgangspunkt für ein Repowering mit deutlich größeren Anlagen dienen. Angesichts der Vielzahl solcher Anlagen im Außenbereich besteht die konkrete Gefahr einer planerisch ungesteuerten Entwicklung zusätzlicher Einzelstandorte. Damit wäre eine Verschlechterung im Vergleich zum Status-quo verbunden. Kleinere Anlagen, die beispielsweise landwirtschaftlichen Betrieben dienen, bleiben weiterhin als Nebenanlagen über § 35 Absatz 1 BauGB unter den dortigen Voraussetzungen zulässig und können in diesem Rahmen auch mittels Repowering erneuert werden.

Zur Vermeidung solcher Fehlentwicklungen ist es erforderlich, die geplante Regelung ausdrücklich auf Anlagen mit einer Höhe von mehr als 50 m zu beschränken. Dies entspricht der bisherigen Rechtslage, die über den Verweis auf § 16b BImSchG ausschließlich immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen erfasst. Eine entsprechende Klarstellung sollte daher zwingend in § 236 Absatz 3 Satz 2 und § 249 Absatz 3 Satz 2 BauGB-E aufgenommen werden.

85. Zu Artikel 1 Nummer 76 (§ 236 Absatz 7 BauGB)

- a) Der Bundesrat begrüßt ausdrücklich, dass mit den Regelungen zum „Herausrepowern“ die Planungshoheit stärker als bislang geschützt wird. Dies ist gerade für Länder mit einem hohen Bestand an älteren Windenergieanlagen von großer Bedeutung.
- b) Der Bundesrat erkennt an, dass die in § 236 Absatz 7 BauGB-E vorgesehene Übergangsvorschrift für Anlagenvorhaben mit bereits vollständig gestelltem Zulassungsantrag aus Gründen des Vertrauensschutzes grundsätzlich erforderlich ist. Zugleich weist er darauf hin, dass hierdurch für laufen-

de Verfahren weiterhin Rechtsunsicherheiten bestehen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die bisherige Auslegung des in § 245e Absatz 3 BauGB enthaltenen Merkmals der „Grundzüge der Planung“, das bereits gegenwärtig mit erheblichen Auslegungsunsicherheiten behaftet ist.

- c) Der Bundesrat hält eine Klarstellung der Übergangsfrist für notwendig und bittet daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren um eine entsprechende Überprüfung.

86. Zu Artikel 1 Nummer 78 Buchstabe b (§ 246 Absatz 6 BauGB)

Artikel 1 Nummer 78 Buchstabe b § 246 Absatz 6 ist durch den folgenden Absatz 6 zu ersetzen:

„(6) Die Länder können bestimmen, dass zum Bau oder zur Änderung der Betriebsanlagen für Eisenbahninfrastrukturen, für Straßenbahnen im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes, für Magnetschwebebahnen und für Seilbahnen mit Ausnahme der Sesselbahnen und Schleppaufzüge die Vorschrift des § 38 auch auf Vorhaben von nicht überörtlicher Bedeutung anwendbar ist, wenn die Gemeinde der Belegenheit der Betriebsanlage sich einverstanden erklärt.“

Begründung:

Die Grundidee im Gesetzentwurf ist grundsätzlich zu begrüßen. Der Bundesrat hat bereits in seiner Stellungnahme zum Entwurf eines Infrastruktur-Zukunftsgesetz eine Öffnungsklausel in § 246 BauGB gefordert, um es den Ländern zu ermöglichen, Nahverkehrsprojekte ohne überörtliche Bedeutung schneller realisieren zu können (vgl. dazu BR-Drucksache 780/25 (Beschluss), Ziffer 114, Seite 82 f.). Gedacht war insbesondere der Fall, dass für eine Nahverkehrsinfrastruktur innerhalb einer Gemeinde gleich mehrere Bebauungspläne aufwändig geändert oder sogar aufgestellt werden müssten, um diese zu realisieren.

Die Bundesregierung hatte in ihrer Gegenäußerung zugesagt, diese Idee zu unterstützen, wollte jedoch einen eigenen Vorschlag vorlegen (vgl. BT-Drucksache 21/4301, Seite 18 zu Ziffer 114), was nunmehr im Rahmen der BauGB-Novelle geschehen ist.

Die Vorschrift wird jedoch in zweierlei Hinsicht als zu eng beurteilt: Zum einen werden im vorliegenden Gesetzentwurf ausschließlich Straßenbahnen privilegiert, und nicht – wie vom Bundesrat in der Begründung durch das Wort „insbesondere“ intendiert – auch andere Nahverkehrsmittel, darunter auch innovative, wie urbane Seilbahnen oder Magnetschwebebahnen. Auch (zu reaktivierende) nichtbundeseigene, lokale SPNV-Eisenbahninfrastrukturvorhaben,

die nur innerhalb eines Stadtgebiets gelegen sind, könnten und sollten beispielsweise von der Vereinfachungsregel profitieren können. Die Vorgabe sollte hier zukunftsöffener sein und den Gemeinden umfassende Spielräume ermöglichen.

Zum anderen ist die Beschränkung auf Vorhaben von mindestens 20 Kilometern Streckenlänge praxisfern, da dann unter die Regelung – wenn überhaupt – nur sehr große Städte fallen könnten; die Vorschrift könnte damit leerlaufen. Die 20 km-Grenze erscheint auch willkürlich gezogen, sie sollte daher entfallen. Auch in kleineren oder mittelgroßen Städten kann es sein, dass mehrere Bebauungspläne geändert werden müssten, auch diesen Kommunen sollte der Vorteil, Aufwand zu vermeiden, eingeräumt werden.

Bereits jetzt schon definiert beispielsweise das geltende Recht den Begriff der Straßenbahnen so, dass diese Bahnen „der Beförderung im Orts- oder Nachbarschaftsbereich“ dienen müssen (vgl. § 4 Absatz 1, 2 PBefG).

87. Zu Artikel 1 Nummer 82 Buchstabe b, Buchstabe c, Buchstabe d und Buchstabe e (§ 246d Absatz 2, Absatz 3, Absatz 4 Einleitungsteil und Absatz 5 BauGB)

Artikel 1 Nummer 82 § 246d ist wie folgt zu ändern:

- a) Buchstabe b ist durch den folgenden Buchstaben b zu ersetzen:
 - „b) In Absatz 2 wird die Angabe „bis zum 31. Dezember 2028“ gestrichen.“
- b) Buchstabe c ist durch den folgenden Buchstaben c zu ersetzen:
 - „c) In Absatz 3 wird die Angabe „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 gilt § 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe b“ durch die Angabe „§ 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe b gilt“ ersetzt.“
- c) In Buchstabe d Absatz 4 Einleitungsteil ist die Angabe „bis zum Ablauf des 31. Dezember 2032“ zu streichen.
- d) Buchstabe e ist durch den folgenden Buchstaben e zu ersetzen:
 - „e) Absatz 5 wird gestrichen.“

Begründung:

Die Sonderregelungen für Biogasanlagen in § 246d BauGB sind zur weiteren Flexibilisierung der energetischen Nutzung von Biomasse zu entfristen. Bioenergie ist ein speicherbarer und bedarfsgerecht einsetzbarer erneuerbarer Energieträger und kann damit einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit beitragen.

Mit der vorgeschlagenen Streichung von § 246d Absatz 5 BauGB wird dem Umstand Rechnung getragen, dass zum einen die Befristung in den Absätzen 2

bis 4 entfällt und eine Erhöhung der Gasproduktion und die damit verbundene Flexibilisierung regelmäßig bauliche Anpassungen und Erweiterungen der Anlage voraussetzen. Dies betrifft insbesondere zusätzliche Speichereinrichtungen und weitere technische Einrichtungen zur bedarfsgerechten Strom- und Wärmeerzeugung. Die derzeitige Regelung begegnet der erforderlichen technischen Weiterentwicklung mit unzureichender planerischer Offenheit. Ein flexibler Anlagenbetrieb muss in der Lage sein, Energie zeitversetzt bereitzustellen, Lastspitzen auszugleichen und Strom dort zu erzeugen, wo er systemisch benötigt wird. Ohne ausreichende Speicher- und Erweiterungsmöglichkeiten bleiben diese wichtigen Flexibilitätspotenziale ungenutzt. Die Streichung schafft einen rechtlichen Rahmen für Betreibende, die ihre Anlagen derzeit auf einen flexiblen Anlagenbetrieb umstellen und dabei die Anforderungen der EEG-Ausschreibungen erfüllen müssen. Sie trägt dazu bei, vorhandene Potenziale effizient zu nutzen und die energie- und klimapolitischen Stärken auszuspielen.

88. Zu Artikel 1 Nummer 83 (§ 246e Absatz 2 Satz 3 – neu – BauGB)

Nach Artikel 1 Nummer 83 § 246e Absatz 2 Satz 2 ist der folgende Satz einzufügen:

„Bei Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.“

Begründung:

Sofern mit einem unter Anwendung des § 246e BauGB zu genehmigenden Vorhaben mit Zustimmung der Gemeinde von Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen wird, ist klarstellend in § 246e Absatz 2 Satz 3 BauGB zu normieren, dass der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich nachträglich berichtigt werden kann, vergleichbar mit einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Bei der Berichtigungsmöglichkeit nach § 246e Absatz 2 Satz 3 BauGB handelt es sich um ein von der in § 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB vorgesehene Regelung der sachlich und räumlichen Teilflächennutzungspläne zu unterscheidendes Instrument, dessen Regelung fachlich gleichwohl geboten sein kann, damit der Flächennutzungsplan als planerisches Instrument für die gemeindliche Grobplanung stimmig und gewahrt bleibt.

89. Zu Artikel 1 Nummer 85 Buchstabe c (§ 249 Absatz 11 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 85 Buchstabe c § 249 Absatz 11 ist vor der Angabe „Entfernung von Tiefgründungen“ die Angabe „vollständige“ einzufügen.

Begründung:

In der bisherigen Begründung zu der Aufnahme des neuen Absatzes 11 steht „Ein vollständiger Rückbau von Tiefgründungen ist weder aus Gründen des Bodenschutzes zwingend geboten noch ökologisch vorteilhaft. Die Entfernung von Tiefgründungen ist damit unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und des Beseitigungsaufwandes als unverhältnismäßig zu beurteilen und damit von einer Verpflichtung zum Rückbau und zur Beseitigung der Bodenversiegelungen dieser Windenergieanlage nicht umfasst.“

Die Erforderlichkeit zur Neuaufnahme dieses Absatzes wird in der Begründung mit einem aktuellen Urteil begründet und soll zur Klarstellung der Inhalte des erforderlichen Rückbaus von Windkraftanlagen dienen.

In dem referenzierten Urteil eines OVG wurde festgestellt, dass der vollumfängliche Rückbau einer vorhandenen Tiefgründung zum Rückbau einer Windkraftanlage formal bei der Planung und im Rahmen der Bereitstellung von Rücklagen für einen Rückbau seitens der Vorhabenträgers zu berücksichtigen ist, auch wenn ein vollständiger Rückbau der Tiefgründungen ggf. aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in der Praxis aus fachlicher Sicht nicht erforderlich ist.

Der Wortlaut des im Entwurf enthaltenen Absatz 11 ist insbesondere aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht mitzutragen. Es wird betont, dass durch den Wortlaut im Entwurf nicht nur das adressierte Problem hinsichtlich der Bereitstellung der Rücklagen gelöst werden würde. Darüber hinaus wäre die Konsequenz, dass Tiefgründungen künftig weder vollständig noch teilweise zurückgebaut werden würden.

Es ist richtig, dass eine vollständige Entfernung einer Tiefgründung, das heißt beispielsweise die komplette Entfernung aller tief in den Boden eingebrachten Pfähle, aus fachlicher Sicht nicht immer erforderlich ist und somit unverhältnismäßig sein kann. Jedoch kann nicht pauschal festgelegt werden, dass die Entfernung von Tiefgründungen insgesamt aus bodenschutzfachlicher Sicht als unverhältnismäßig anzusehen ist. Aus Sicht des Bodenschutzes ist in der Regel ein vollständiger Rückbau der eingebrachten Fundamente und – bei Vorhandensein – Teile einer Tiefgründung von mindestens 2 m unter Geländeoberkante (u. GOK) zielführend und wird als verhältnismäßig angesehen.

Um den aus fachlicher Sicht erforderlichen Rückbau von mindestens 2 m u. GOK weiterhin zum Rückbau und zur Beseitigung von Bodenversiegelungen einfordern zu können, ist die Aufnahme des Wortes „vollständige“ zwingend erforderlich, um Fehlinterpretationen der im Gesetzestext enthaltenen Formulierungen bzgl. der Erforderlichkeit des Rückbaus von Tiefgründungen, auch eines anteiligen Rückbaus der Tiefgründung, zu vermeiden.

90. Zu Artikel 1 allgemein

In Teil A Abschnitt I (letzter Absatz) der Begründung des Gesetzesentwurfs wird ausgeführt, dass der Gesetzesentwurf unter anderem die Regelungsaufträge der Föderalen Modernisierungsagenda, die am 4. Dezember 2025 vom Bundeskanzler sowie den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder angenommen wurden, berücksichtigt. Insbesondere die in der Agenda benannten Maßnahmen Nummer 40 („Generelle Ersetzung der Schriftform durch die Textform“), Nummer 48 („Umkehrung des Regel-Ausnahme-Verhältnisses“), Nummer 53 („Genehmigungsfiktion mit Vollständigkeitsfiktion“) und Nummer 57 („Anzeigeverfahren statt Genehmigungspflichten“) haben Auswirkungen auf die enteignungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 85 ff. BauGB. Im Gesetzesentwurf sind hierzu noch keine Ausführungen enthalten. Vor dem Hintergrund, dass sich die unterschiedlichen Landesenteignungsgesetze wie auch die §§ 85 ff. BauGB inhaltlich stark ähneln, wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren auch mit Blick auf eine möglichst einheitliche Umsetzung um entsprechende Prüfung und Berücksichtigung gebeten.

91. Zu Artikel 2 Nummer 13 Buchstabe d (§ 11 Absatz 3 Satz 4 und Satz 5 BauNVO)

Artikel 2 Nummer 13 Buchstabe d ist durch den folgenden Buchstaben d zu ersetzen:

„d) § 11 Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Satz 4 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment beträgt die Geschossfläche nach Satz 3 1 600 m², sofern der Betrieb sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet.“

b) Nach Satz 4 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Regel des Satzes 3 sowie des Satzes 4 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als der jeweils genannten Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als der jeweils genannten Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der

verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“ ‘

Begründung:

Der Gesetzentwurf setzt bei der Atypik an und erklärt Betriebe, die der verbrauchernahen Versorgung dienen und den Wert von 1 200 Quadratmeter Geschossfläche nur maßvoll überschreiten, für atypisch im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO. Das heißt aber nicht, dass die in Rede stehenden Betriebe dann automatisch auch außerhalb von Sondergebieten und Kerngebieten zulässig wären. Die Rechtsfolge ist nur, dass die Regelvermutung in § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO nicht gilt und stattdessen die Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Sätze 1 und 2 BauNVO im Einzelfall zu prüfen sind. „Zur Beurteilung der Auswirkungen i. S. d. § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO wird in aller Regel die Vorlage von Verträglichkeitsgutachten (u. a. Einzelhandel, Verkehr, Immissionen) erforderlich sein“ (Leitfaden Fachkommission Städtebau, Abschnitt 2.3.3 Auswirkungen im Einzelfall).

§ 11 Absatz 3 Satz 5 BauNVO-E sorgt durch die Verwendung neuer, unbestimmter Rechtsbegriffe und das Fehlen klarer Kriterien zudem für erheblichen Prüfaufwand und Rechtsunsicherheiten. Es fehlt insbesondere an eindeutigen Definitionen für die Begriffe „verbrauchernahe Versorgung“ und „maßvolle Überschreitung“.

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, dass für Nahversorger mit einer Geschossfläche bis 1 600 m² (entspricht ca. 1 200 m² Verkaufsfläche) die Regelvermutung greift und keine Auswirkungen angenommen werden. Diese Betriebe wären dann regelmäßig zulässig. Die Vergabe von Gutachten wäre nicht mehr erforderlich. Auch das zusätzliche Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ ließe sich problemlos ohne Gutachten prüfen.

92. Zu Artikel 2 Nummer 15 (§ 13 BauNVO)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine Regelung aufzunehmen, wonach abweichend von § 13 BauNVO Ärztehäuser in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind.

Begründung:

Ärztehäuser stellen nach der Rechtsprechung und Literatur (vgl. insbesondere BVerwG, Urteil vom 12.12.1996, Az. 4 C 17.95; OVG Magdeburg, Beschluss vom 10.10.2018, Az. 2 M 53/18; Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 157. EL November 2024, BauNVO § 4 Rn. 98 ff.) keine Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Sinne der BauNVO dar, da diese auf Gemeinbedarfsanlagen im Sinne des § 5 Absatz 2 Nummer 2 BauGB be-

schränkt sind. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Arztpraxen richtet sich daher allein nach § 13 BauNVO. Danach sind in einem allgemeinen Wohngebiet nur „Räume“, aber keine Gebäude für die Berufsausübung von Ärzten zulässig.

Ärzte haben einen staatlichen Versorgungsauftrag und sind für die gesundheitliche Versorgung einer immer älter werdenden Bevölkerung unverzichtbar. Zugleich ist vielerorts, gerade in ländlichen Regionen, ein zunehmender Ärztemangel zu verzeichnen. Viele kleine Gemeinde haben Schwierigkeiten, Haus- oder Fachärzte anzusiedeln. Zudem ist für Patientinnen und Patienten eine möglichst wohnsitznahe ärztliche Versorgung ohne lange Fahrtwege wichtig. Gerade Ärztehäuser bzw. medizinische Versorgungszentren werden wegen ihrer Konzentration von Ärzten verschiedener Fachrichtungen, ggf. einschließlich Apotheke, geschätzt.

Die von Ärztehäusern ausgehende gegebenenfalls höhere Verkehrsbelastung durch vermehrten Zielverkehr mit nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnruhe muss den Bedürfnissen der Bevölkerung nach einer ärztlichen Versorgung zurückstehen. Sofern erforderlich, kann eine angemessene Begrenzung der zulässigen Nutzung in der BauNVO entsprechenden Belastungen entgegenwirken.

93. Zu Artikel 2 Nummer 21 (§ 19a Absatz 2 BauNVO)

Artikel 2 Nummer 21 § 19a Absatz 2 ist durch den folgenden Absatz 2 zu ersetzen:

„(2) Für die Ermittlung des Versiegelungsfaktors wird die Wasserundurchlässigkeit entsprechend der in den allgemein anerkannten Regeln der Technik festgelegten Abflussbeiwerte berücksichtigt; § 19 Absatz 6 Satz 2 bis 4 ist anzuwenden.“

Begründung:

Die Einführung des Versiegelungsfaktors ist zu begrüßen. Die Umsetzung des Versiegelungsfaktors wird in der Praxis jedoch zu großer Verunsicherung und damit auch zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen, wenn Abweichungen zwischen dem Versiegelungsfaktor und den Werten der Abflussbeiwerte aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 1986-100 und DWA-A 138-Teil 1, bestehen bleiben.

94. Zu Artikel 4 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe aa₁ – neu – (§ 2 Absatz 2 Nummer 6 Satz 7a – neu – ROG)

Nach Artikel 4 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe aa ist der folgende Doppelbuchstabe aa₁ einzufügen:

„aa₁) Nach Satz 7 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Starkregenvorsorge und wassersensible Flächennutzung sind zu gewährleisten.“ “

Begründung:

Dies ist insbesondere deshalb relevant, da im bisherigen Satz 9 Klimaanpassungsmaßnahmen nur als Erfüllung der Erfordernisse des Klimaschutzes eingeordnet werden.

95. Zu Artikel 4 Nummer 2 Buchstabe f (§ 2 Absatz 2 Nummer 7 ROG)

Nach Artikel 4 Nummer 2 Buchstabe f § 2 Absatz 2 Nummer 7 sind die folgenden Sätze einzufügen:

„Die räumlichen Erfordernisse der Verteidigung und des Zivilschutzes liegen im überragenden öffentlichen Interesse. Soweit nicht der Ausbau erneuerbarer Energien betroffen ist, soll ihnen stets in besonderem Maße Rechnung getragen werden; hierunter fallen auch die räumlichen Erfordernisse für die Test-, Erprobungs- und Produktionsstruktur der Bundeswehr sowie der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie.“

Begründung:

Der neu formulierte § 2 Absatz 2 Nummer 7 ROG-E stellt bislang nur auf eine erhöhte Resilienz der kritischen Infrastruktur und die Schaffung räumlicher Voraussetzungen für Standorte und Infrastrukturen, die der militärischen oder zivilen Verteidigung dienen, ab und dies nur als allgemeiner raumordnerischer Grundsatz. Indem der Verteidigung und dem Zivilschutz das überragende öffentliche Interesse beigemessen werden, wird adäquat auf die veränderte Sicherheitslage in Europa reagiert. Die Möglichkeit zur Abwägung muss dabei bestehen bleiben, damit Belange der Verteidigung weiterhin mit anderen Interessen in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Die stärkere Gewichtung soll jedoch verdeutlichen, dass Raumordnung und Landesplanung die Verteidigungsfähigkeit des Landes künftig wieder stärker berücksichtigen müssen, nachdem dieser Aspekt seit dem Ende des Kalten Krieges in den Hin-

tergrund getreten war. Mit der vorgeschlagenen Regelung kann die geforderte Schaffung und Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für Standorte und Infrastrukturen, die der militärischen Verteidigung oder dem Zivilschutz dienen oder künftig dienen sollen, in allen Bereichen (und nicht nur bei der Abwägung im Rahmen der Erstellung von Raumordnungsplänen gemäß § 7 Absatz 2 ROG-E) besser gewährleistet werden. Die Ausnahme der Erneuerbaren Energien korreliert mit der umgekehrten Ausnahme in § 2 Satz 3 EEG 2023, so dass die Belange der Verteidigung und der Energieversorgung gleichrangig zu berücksichtigen sind.

96. Zur Artikel 4 Nummer 8 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ROG) und Nummer 12 Buchstabe a (§ 15 Absatz 2 Satz 6 ROG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob auch anderen Behörden aus Bund und Ländern sowie sonstigen Stellen die Möglichkeit eingeräumt werden kann, über die Geheimhaltung der von diesen gegenüber der planaufstellenden Stelle gemachten Angaben im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens und bei der Veröffentlichung des Plans zu entscheiden.

Begründung:

Die Zivile Verteidigung ist als Querschnittsthema durch eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure geprägt. Schutzbedürftige Informationen können daher aus unterschiedlichen fachlichen Zuständigkeitsbereichen stammen und von unterschiedlichen öffentlichen und privaten Stellen in das Raumordnungsverfahren eingebracht werden. Allein dem BMI oder einer von diesem bestimmten Stelle die Entscheidung über die Geheimhaltung der gegenüber der planaufstellenden Stelle gemachten Informationen zu eröffnen, erscheint vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht. Daher wird angeregt zu prüfen, ob eine Erweiterung auf weitere Behörden aus Bund und Ländern sowie sonstige Stellen möglich ist.

97. Zu Artikel 4 Nummer 8 Buchstabe b (§ 9 Absatz 2 Satz 5 ROG), Nummer 9 (§ 10 Absatz 1 Satz 2 ROG) und Nummer 12 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 15 Absatz 3 Satz 7 ROG)

Artikel 4 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 8 Buchstabe b § 9 Absatz 2 Satz 5 ist nach der Angabe „Landes“ die Angabe „oder über eine von der planaufstellenden Stelle vorgegebene Internetseite oder ein entsprechend vorgegebenes Internetportal“ ein-

zufügen.

- b) In Nummer 9 § 10 Absatz 1 Satz 2 ist nach der Angabe „Landes“ die Angabe „oder über eine von der planaufstellenden Stelle vorgegebene Internetseite oder ein entsprechend vorgegebenes Internetportal“ einzufügen.
- c) In Nummer 12 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb § 15 Absatz 3 Satz 7 ist nach der Angabe „Landes“ die Angabe „oder über eine von der prüfenden Stelle vorgegebene Internetseite oder ein entsprechend vorgegebenes Internetportal“ einzufügen.

Begründung:

Die Beteiligung in Raumordnungsplanverfahren, die Veröffentlichung der Raumordnungspläne sowie die Beteiligung und die Veröffentlichung des Ergebnisses von Raumverträglichkeitsprüfungen sollen über ein landesweit einheitliches elektronisches Internetportal erfolgen. Die Soll-Regelung ist im Regelfall für den mit der Anwendung betrauten Planungsträger/die Raumordnungsbehörde rechtlich zwingend. Nur bei Vorliegen von Umständen, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, darf der Planungsträger/die Behörde anders verfahren als im Gesetz vorgesehen.

Um eine Wahl zugunsten etablierter landesrechtlicher Modelle zu ermöglichen, die die Digitalisierung bereits umsetzen, jedoch eine Veröffentlichung auf einem anderen digitalen Weg (Internetseite oder Internetportal der planaufstellenden oder prüfenden Stelle) vorsehen, sollten diese Möglichkeiten entsprechend des obigen Antrages in den Regelungstext aufgenommen werden.

Die Soll-Regelung könnte dagegen zu Rechtsunsicherheit führen, da ein atypischer Fall jeweils begründet werden muss und ggf. gerichtlich angreifbar ist. Die in § 9 Absatz 2 Satz 6, § 10 Absatz 4 und § 15 Absatz 3 Satz 8 ROG-E vorgesehene Regelung, dass Landesrecht zu weiteren Zugangsmöglichkeiten unberührt bleibt, ersetzt die grundsätzliche Pflicht zur Veröffentlichung auf einem zentralen Internetportal nicht.

98. Zu Artikel 4 Nummer 10 (§ 11 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 4 – neu – und Absatz 4 Nummer 1 ROG)

Artikel 4 Nummer 10 ist durch die folgende Nummer 10 zu ersetzen:

,10. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 3 wird die Angabe „erreicht wurde.“ durch die Angabe „erreicht wurde;“ ersetzt.

bb) Nach Nummer 3 wird die folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. die Verletzung Einfluss auf das Abwägungsergebnis gehabt hat; dies gilt nicht, wenn eine erforderliche Umweltprüfung oder eine Öffentlichkeitsbeteiligung weder durchgeführt noch nachgeholt worden ist oder ein vergleichbar schwerwiegender Fehler vorliegt.“

b) In Absatz 4 Nummer 1 << ... weiter wie Vorlage ... >>.

Begründung:

Die Ergänzung eines neuen § 11 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ROG dient der Stärkung der Planerhaltung und der Rechtssicherheit. Nach geltendem Recht können Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften auch dann zur Rechtswidrigkeit eines Raumordnungsplans führen, wenn sie sich auf die planerische Entscheidung tatsächlich nicht ausgewirkt haben. Dies kann zur Unwirksamkeit von Raumordnungsplänen aufgrund bloßer formaler Mängel führen, obwohl die planerische Abwägung inhaltlich unverändert geblieben wäre.

Künftig sollten Verfahrens- und Formfehler nur dann beachtlich sein, wenn sie Einfluss auf das Abwägungsergebnis gehabt haben. Hierzu muss die konkrete Möglichkeit aufgezeigt werden, dass ohne den jeweiligen Fehler im Ergebnis anders entschieden worden wäre. Bloße Behauptungen sollten insoweit nicht ausreichen.

Diese Regelung, die sich in vergleichbarer Form in § 5 Absatz 2 Nummer 1 des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg und in § 15 Absatz 2 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen findet, unterstreicht die dienende Funktion des Verwaltungsverfahrens, stärkt den Grundsatz der Ergebnisrichtigkeit.

Aus unionsrechtlichen Gründen gilt die weitergehende Unbeachtlichkeit nicht, sofern eine erforderliche Umweltprüfung oder Öffentlichkeitsbeteiligung weder durchgeführt noch nachgeholt worden ist oder ein Fehler vergleichbarer Schwere vorliegt.

99. Zu Artikel 4 Nummer 10 (§ 11 Absatz 1 Satz 2 – neu – und Absatz 4 Nummer 1 ROG)

Artikel 4 Nummer 10 ist durch die folgende Nummer 10 zu ersetzen:

,10. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 Satz 1 wird der folgende Satz eingefügt:

„Zusätzlich zu den in Satz 1 Nummer 1 genannten Fällen wird die Unbeachtlichkeit vermutet, wenn die umweltbezogenen Informationen nicht unmittelbar in der Bekanntmachung genannt waren, sich aus der Bekanntmachung jedoch ergeben hat, über welche Internetseite oder Internetadresse und bei welcher öffentlichen Stelle die Informationen einsehbar waren, eine Einsichtnahme möglich war und eine Beteiligung stattgefunden hat.“

b) In Absatz 4 Nummer 1 << ... weiter wie Vorlage ... >>.’

Begründung:

Die Vermutungsregel in einem neuen § 11 Absatz 1 Satz 1a ROG entspricht der Regelung in § 15 Absatz 1 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen. Hintergrund ist, dass das Oberverwaltungsgericht Münster in einem gerichtlichen Hinweis zu einem Normenkontrollverfahren gegen einen Regionalplan in Erwägung gezogen hat, aus Artikel 8 Absatz 5 i. V. m. Anhang 5 Nummer 3 Buchstabe f des SEA-Protokolls (Protokoll über die strategische Umweltprüfung zum Übereinkommen über die Umweltverträglichkeitsprüfung im grenzüberschreitenden Rahmen vom 21. Mai 2003), welches sowohl Teil der Völker- als auch der Unionsrechtsordnung ist, die Verpflichtung abzuleiten, die Arten umweltbezogener Informationen bereits in Offenlagebekanntmachungen nach § 9 Absatz 2 ROG aufzuführen. Obwohl diese Normen – anders als § 3 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB – eine derartige Verpflichtung bewusst gerade nicht enthalten, seien die zu der vorgenannten Bestimmung des Baugesetzbuchs entwickelten Rechtsprechungsmaßstäbe des Bundesverwaltungsgerichts möglicherweise auf raumordnungsrechtliche Offenlagebekanntmachungen übertragbar.

Die Vermutungsregel soll die bisherige Bekanntmachungspraxis stützen, welche eine solche Aufführung umweltbezogener Informationen in der Bekanntmachung im Einklang mit dem Raumordnungsgesetz nicht vorsieht. Einer weitergehenden Interpretation europarechtlicher Vorschriften soll auf Ebene der Planerhaltung begegnet werden – auch, um die Rechtsfehleranfälligkeit von Bekanntmachungstexten im Rahmen zu halten und eine in der Praxis drohende unverhältnismäßige Überfrachtung dieser Texte zu vermeiden. Es wird deshalb vermutet, dass es unbeachtlich ist, wenn die Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Raumordnungsplans nicht unmittelbar in der Offenlagebekanntmachung genannt werden, diese aber

gleichwohl einsehbar sind und die Bekanntmachung einen Hinweis auf die Einsehbarkeit enthält.

Für eine Widerlegung der regelmäßig eingreifenden Vermutung reicht die bloße Behauptung, dass sich ein Einzelner aufgrund der Nichtnennung der Arten umweltbezogener Informationen in der Offenlagebekanntmachung nicht beteiligt habe oder von dem Vortrag weiterer Aspekte abgehalten worden sei, nicht aus. Nur in engen Ausnahmefällen, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass dies der Fall war, kann die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung gerichtlich angenommen werden. Insbesondere scheidet eine Widerlegung der Vermutung regelmäßig aus, wenn der Einwand von einer Person vorgebracht wird, die sich im jeweiligen Planverfahren – gegebenenfalls sogar mehrfach – beteiligt hat. Denn in diesen Fällen liegt die Annahme einer Verletzung der Anstoßfunktion fern.

100. Zu Artikel 4 Nummer 10 Buchstabe a – neu – (§ 11 Absatz 3 Satz 1 ROG)

Artikel 4 Nummer 10 ist durch die folgende Nummer 10 zu ersetzen:

,10. § 11 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „der Beschlussfassung über den Raumordnungsplan“ durch die Angabe „des Fristablaufs der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Absatz 2 ROG“ ersetzt.
- b) In Absatz 4 Nummer 1 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.

Begründung:

Zwischen dem Ende der Öffentlichkeitsbeteiligung, nach dem Stellungnahmen zum Planentwurf ausgeschlossen sind, und der Beschlussfassung über den Raumordnungsplan, die derzeit als Stichtag für die Abwägung in § 11 Absatz 3 Satz 1 ROG festgelegt ist, vergeht regelmäßig ein Zeitraum von mehreren Wochen. Dies ist der Komplexität der Planungen und dem Umfang der zu berücksichtigenden Faktoren geschuldet. In diesem Zeitraum können Änderungen insbesondere an der Sach- aber ggf. auch an der Rechtslage auftreten, die, da sie bei der Abwägung noch zu berücksichtigen sind, eine Änderung des Planentwurfs und eine Neuauslegung der Unterlagen samt Öffentlichkeitsbeteiligung etc. erforderlich machen.

Für den Zeitraum zwischen Beschlussfassung und Inkrafttreten des Plans, der ebenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann, sind neu auftretende Erkenntnisse hingegen irrelevant. Ebenso sind Stellungnahmen, die nach dem Ende der Stellungnahmefrist eingehen, gemäß § 9 Absatz 2 Satz 4 Nummer 3 ROG-E nicht mehr abwägungsrelevant. Es handelt sich bei dem in § 11 Absatz 3 Satz 1 ROG festgelegten Zeitpunkt der Beschlussfassung mithin um einen willkürlich festgelegten Stichtag, der zudem eine Ungleichbehandlung

zwischen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Erkenntnissen aus anderen Quellen manifestiert. Es wird daher vorgeschlagen, den Zeitpunkt, der für die Abwägung nach § 7 Absatz 2 ROG maßgeblich ist, mit dem Fristablauf der Öffentlichkeitsbeteiligung zu vereinheitlichen. Dadurch wird die Gefahr minimiert, einen bereits vollständig abgewogenen Plan neu überarbeiten zu müssen, weil zwischenzeitlich Änderungen eingetreten sind (bspw. Verlagerung eines Großvogelhorsts, Aufgabe von Wohnnutzung, etc.). Träten diese Änderungen zwischen Beschlussfassung und Inkrafttreten ein, wären sie ebenso unerheblich.

101. Zu Artikel 4 Nummer 10 (§ 11 Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4 Nummer 1 ROG)

Artikel 4 Nummer 10 ist durch die folgende Nummer 10 zu ersetzen:

,10. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Satz 3 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Beschränkt sich eine Verletzung von Vorschriften auf einen sachlichen oder räumlichen Teil des Raumordnungsplans, bleibt der Raumordnungsplan im Übrigen wirksam, wenn der verbleibende Teil eine sinnvolle räumliche Ordnung bewirkt und die planaufstellende Stelle nicht einen räumlichen oder sachlichen Teil des Raumordnungsplans in dem Beschluss über den Raumordnungsplan als unverzichtbar für den gesamten Plan erklärt hat.“

b) In Absatz 4 Nummer 1 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.’

Begründung:

Vor dem Hintergrund notwendiger Planungs- und Investitionssicherheit soll mit der Regel erreicht werden, dass eine Gesamtnichtigkeit eines Raumordnungsplans aufgrund einer Verletzung von Vorschriften im öffentlichen Interesse die Ausnahme bildet, um die damit verbundenen erheblichen negativen gesamträumlichen Folgewirkungen zu vermeiden.

§ 11 Absatz 3 Satz 3 ROG regelt, dass eine Teilwirksamkeit nur dann nicht in Betracht kommt, wenn der Plangeber ausdrücklich entschieden hat, dass der Gesamtplan mit dem betroffenen Teil „stehen oder fallen“ soll. Bewirkt der verbleibende Teil für sich genommen eine sinnvolle räumliche Ordnung, ist lediglich eine Teilunwirksamkeit des jeweiligen Raumordnungsplans anzunehmen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nur sachlich oder räumlich abgrenzbare Teilbereiche zur gerichtlichen Überprüfung gestellt werden bzw. entscheidungserheblich sind, etwa einzelne textliche oder zeichnerische Festlegungen angegriffen bzw. inzident überprüft werden (etwa Abgrabungs- oder Windenergiebereiche).

Die Neufassung erfasst die Konstellationen des bisherigen § 11 Absatz 3 Satz 3 ROG, geht jedoch über seinen bisherigen Anwendungsbereich hinaus:

Im Vergleich zum bisherigen § 11 Absatz 3 Satz 3 ROG erweitert der Vorschlag die Anwendung von Vorranggebieten mit Ausschlusswirkung auf alle sachlichen und räumlichen Teile eines Plans. Dies bildet die Realität besser ab, weil zum Beispiel die Windenergieplanung keine Vorrangplanung mit Eignungswirkung mehr ist. Zudem ist das Merkmal der „sinnvollen räumlichen Ordnung“ deutlich weiter zu verstehen als das Merkmal der „Grundzüge der Planung“. Hierdurch wird der Grundsatz der Planerhaltung – wie beabsichtigt – gestärkt.

102. Zu Artikel 4 Nummer 11 (§ 13 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c ROG)

Artikel 4 Nummer 11 § 13 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c ist durch den folgenden Buchstaben c zu ersetzen:

„c) Freiräume zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes, insbesondere für Moorerhalt und Moorschutz, sowie zur Anpassung an den Klimawandel,“

Begründung:

Der Gesetzentwurf streicht die bislang in § 13 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe e ROG enthaltene ausdrückliche Bezugnahme auf Moorerhalt und Moorschutz. Die vorgeschlagene Neufassung nennt lediglich noch Freiräume zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes sowie zur Anpassung an den Klimawandel.

Diese Änderung ist fachlich nicht sachgerecht.

Moore gehören zu den bedeutendsten natürlichen Kohlenstoffspeichern Deutschlands. Entwässerte Moorböden verursachen zugleich erhebliche Treibhausgasemissionen und sind daher für die Erreichung der nationalen und europäischen Klimaschutzziele von herausragender Bedeutung. Darüber hinaus erfüllen Moore wichtige Funktionen für den Wasserhaushalt, den Hochwasserschutz, die Klimaanpassung sowie den Erhalt hochgradig gefährdeter Lebensräume und Arten.

Der Moorschutz ist sowohl Gegenstand der Nationalen Moorschutzstrategie als auch wesentlicher Bestandteil der Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur. Auch die FFH-Richtlinie sowie die Deutsche Klimaanpassungsstrategie unterstreichen die besondere Bedeutung intakter Moorökosysteme.

Gerade die Raumordnung besitzt eine zentrale Steuerungsfunktion für den Schutz und die Entwicklung großräumiger Moorlandschaften. Die ausdrückliche Benennung von Moorerhalt und Moorschutz in § 13 Absatz 5 ROG trägt dazu bei, diese Belange bereits auf der Ebene der Raumordnungsplanung

sichtbar zu machen und bei der Festlegung übergeordneter Freiraumstrukturen angemessen zu berücksichtigen.

Zudem würde die Streichung des Moorbezugs zu einem Wertungswiderspruch innerhalb des Gesetzentwurfs führen. Während im Baugesetzbuch der natürliche Klimaschutz gestärkt und Moorerhaltung sowie Moorschutz ausdrücklich als Planungsbelange hervorgehoben werden, würden diese Belange im Raumordnungsrecht nicht mehr ausdrücklich genannt. Eine konsistente Berücksichtigung des natürlichen Klimaschutzes erfordert jedoch eine entsprechende Verankerung sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Raumordnungsrecht.

Die vorgeschlagene Änderung stellt daher sicher, dass die besondere Bedeutung von Mooren für Klima-, Natur- und Ressourcenschutz auch künftig ausdrücklich im Raumordnungsgesetz berücksichtigt wird und die Kohärenz der Regelungen zum natürlichen Klimaschutz gewahrt bleibt.

103. Zu Artikel 4 Nummer 13 Buchstabe c (§ 17 Absatz 2 Satz 1 ROG)

In Artikel 4 Nummer 13 Buchstabe c § 17 Absatz 2 Satz 1 ist nach der Angabe „den Hochwasser- und“ die Angabe „Starkregen- sowie“ einzufügen.

Begründung:

Hier sind Starkregenereignisse genauso relevant wie Hochwasserereignisse.

104. Zu Artikel 4 Nummer 15 Buchstabe a₁ – neu – (§ 27 Absatz 1a – neu – ROG)

Nach Artikel 4 Nummer 15 Buchstabe a ist der folgende Buchstabe a₁ einzufügen:

,a₁) Nach Absatz 1 ist der folgende Absatz 1a einzufügen:

„(1a) Verfahren zur Aufstellung von Raumordnungsplänen nach § 13 sowie Raumordnungsverfahren, die nach § 15 in der bis zum 27. September 2023 geltenden Fassung förmlich eingeleitet wurden, werden nach den bis zum 27. September 2023 geltenden Raumordnungsgesetzen von Bund und Ländern abgeschlossen. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“ ‘

Begründung:

Der Gesetzentwurf enthält eine Ersetzung des geltenden § 27 Absatz 1 Satz 1 ROG. Der von der Überleitungsvorschrift erfasste Zeitraum soll aktualisiert werden, so dass die Überleitungsregelung die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren erfasst.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Planungsverfahren offen sind, die vor dem 27. September 2023 eingeleitet worden sind und nach altem (bis zum 27. September 2023 geltendem) Recht abgeschlossen werden sollen, sollte die aktuell geltende Regelung neben der geplanten Neuregelung in einem eigenen Absatz bestehen bleiben.

105. Zu Artikel 4 Nummer 15 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb – neu – (§ 27 Absatz 3 ROG)

Artikel 4 Nummer 15 Buchstabe b ist durch den folgenden Buchstaben b zu ersetzen:

„b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) Die Angabe „28. September 2023“ wird << ... weiter wie Vorlage ... >>
- bb) Die Angabe „des Verfahrens bei Änderung eines ausgelegten Raumordnungsplanentwurfs“ wird durch die Angabe „, Vereinfachung und Digitalisierung der Raumordnungsplanverfahren“ ersetzt.“

Begründung:

Die geltende Regelung des § 27 Absatz 3 ROG bezieht sich hinsichtlich weitergehenden Landesrechts bislang ausschließlich auf Regelungen, die der Verfahrensbeschleunigung bei Änderung eines ausgelegten Raumordnungsplanentwurfs dienen. Da weiter gehendes Landesrecht nicht nur der Beschleunigung, sondern auch der Vereinfachung und/oder Digitalisierung dienen kann, sollte die Vorschrift um diese Zielsetzungen erweitert werden. Des Weiteren sollte die Vorschrift auf das gesamte Raumordnungsplanverfahren ausgedehnt werden, um die im gesamten Verfahren bestehenden landesrechtlichen Möglichkeiten zur Beschleunigung, Vereinfachung und Digitalisierung weiterhin nutzen zu können.

106. Zu Artikel 4 Nummer 15 Buchstabe c – neu – (§ 27 Absatz 4 – neu – ROG)

Nach Artikel 4 Nummer 15 Buchstabe b ist der folgende Buchstabe c einzufügen:

,c) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 eingefügt:

„(4) Verfahren zur Aufstellung von Plänen zur Ausweisung von Beschleunigungsgebieten für die Windenergie an Land nach § 28, die bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 13 Satz 2] förmlich eingeleitet wurden, werden nach den bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 13 Satz 2] geltenden Vorschriften abgeschlossen. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“ ‘

Begründung:

Mit der Ergänzung soll eine Überleitungsvorschrift auch für die Ausweisung von Windenergie-Beschleunigungsgebieten eingeführt werden. Die Regelung ist notwendig, da die Ausweisung als Beschleunigungsgebiet zusätzlich zur Ausweisung als Windenergiegebiet erfolgt und es sich jedenfalls bei zeitlich nachfolgenden Plänen im Sinne des § 28 Absatz 5 Satz 2 ROG nach dem Willen des Bundesgesetzgebers nicht um Raumordnungspläne, sondern um Pläne sui generis handelt. Es bedarf daher einer eigenen Überleitungsvorschrift auch für solche separaten Pläne sui generis.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes werden bereits Planungsverfahren sui generis zur Ausweisung von Beschleunigungsgebieten förmlich eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen sein. Die Planungsträger sollen daher – wie auch für die Planungsverfahren bezüglich Raumordnungsplänen – die Möglichkeit erhalten, die Planungsverfahren noch nach altem Recht abzuschließen. Für einzelne noch nicht begonnene Verfahrensschritte kann der Planungsträger optional das neue Recht wählen, muss dies aber nicht tun, entsprechend der Regelung in § 27 Absatz 1 Satz 2 ROG.

Für die separaten Planungsverfahren sui generis wird u.a. auch auf § 9 Absatz 5 und § 10 ROG verwiesen, die mit der Novelle ebenfalls geändert werden sollen. Für die Planungsträger wäre daher die Möglichkeit der Beibehaltung des bisherigen Verfahrensrechts von wesentlicher praktischer Bedeutung. Es ist zu befürchten, dass es ohne entsprechende Überleitungsvorschrift zu nicht unerheblichen Verzögerungen bei der Ausweisung der Beschleunigungsgebiete kommen kann. U. a. soll künftig für Veröffentlichungen nach den §§ 9 und 10 ROG-E ein zentrales Internetportal des Landes genutzt werden. Ein solches müsste aber erst einmal aufgebaut und ans Netz gebracht werden.

107. Zu Artikel 4 (Änderung des Raumordnungsgesetzes)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie die Raumverträglichkeitsprüfung nach § 15 ROG in das nachfolgende Zulassungsverfahren integriert werden kann.

Begründung:

Mit der letzten Änderung des ROG hat die Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) deutlich an Relevanz verloren. Es handelt sich dabei um eine Prüfung, die innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten abgeschlossen sein muss, dabei aber lediglich den Wert einer gutachterlichen Stellungnahme hat. Zudem ist eine mindestens einmonatige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Es ist der Öffentlichkeit regelmäßig nicht zu vermitteln, worin der Unterschied zwischen der raumordnerischen Prüfung auf höherer Maßstabsebene und der nachfolgenden Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens besteht, so dass sich die Raumordnungsbehörde im Rahmen dieser Beteiligung vielfach mit Stellungnahmen befassen muss, die auf der nachfolgenden Ebene einzuordnen wären. Die Befristung auf sechs Monate, binnen derer sämtliche Stellungnahmen auszuwerten sind, nach deren Ablauf aber auch ohne Abschluss des Verfahrens gemäß § 15 Absatz 1 Satz 5 ROG das Zulassungsverfahren beantragt werden kann, erschwert die Möglichkeit einer gründlichen Prüfung. Zudem werden viele Stellungnahmen doppelt zu bearbeiten sein, weil sie in beiden Verfahrensschritten (RVP und nachfolgendes Zulassungsverfahren) gleichermaßen abgegeben werden.

Im Sinne der Reduzierung von Verwaltungsaufwand und Planungsbeschleunigung bittet der Bundesrat daher zu überprüfen, wie die RVP so in das Zulassungsverfahren integriert werden kann, dass Doppelprüfungen vermieden und Synergieeffekte generiert werden können.

108. Zu Artikel 8 Nummer 01 – neu – (§ 2 Nummer 2 WindBG)

Vor Artikel 8 Nummer 1 ist die folgende Nummer 01 einzufügen:

„01. § 2 Nummer 2 wird durch die folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. Rotor-innerhalb-Flächen:

Flächen im Sinne der Nummer 1, die in einem Raumordnungsplan oder Bauleitplan ausgewiesen wurden, der bestimmt, dass die Rotorblätter von Windenergieanlagen innerhalb der ausgewiesenen Fläche liegen müssen;“ ‘

Begründung:

Die Streichung des 2. Halbsatzes in § 2 Nummer 2 ist eine Folgeänderung der Ziffer 112.

Mit diesem erfolgt eine Anpassung der Anrechnungsregelungen an Erkenntnisse zu der Genehmigungspraxis. Eine Analyse des Umweltbundesamtes zeigt, dass Windenergieanlagen bei Bestandsplänen auch im Randbereich der ausgewiesenen Gebiete genehmigt und betrieben werden.

109. Zu Artikel 8 Nummer 01 – neu – (§ 3 Absatz 2 Satz 3 – neu – WindBG)

Vor Artikel 8 Nummer 1 ist die folgende Nummer 01 einzufügen:

,01. Nach § 3 Absatz 2 Satz 2 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Festlegung regionaler oder kommunaler Flächenbeitragswerte kann nachträglich geändert oder aufgehoben werden.“ ‘

Begründung:

Die Regelung dient der Klarstellung, dass auch eine nachträgliche Änderung der Teilflächenziele möglich ist. Die Nennung der Teilflächen gemäß § 3 Absatz 3 WindBG dient primär der Orientierung der Bundesregierung. Diese wird in der Meldung nach § 98 EEG ausweislich des § 7 Absatz 3 WindBG über den Fortschritt beim Ausbau der Windenergie informiert.

Eine Anpassung der Festlegung zu den Teilflächenzielen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Vielmehr entspricht es gerade dem Interesse der Energiewende und der Ansiedlung von möglichst vielen Windenergieanlagen, flexibel auf Veränderungen planerisch wie auch durch die Gestaltung der Teilflächenzielverteilung reagieren zu können. Zeigen sich beispielsweise zuvor unerkannte Planungshindernisse in einer Region und können weitere Flächenpotenziale in anderen Regionen unerwartet gehoben werden, wäre es nicht sachgerecht, den Ländern derartige Anpassungsoptionen zu versagen und solche Sperren in den Gesetzestext hineinzulesen. Deutlich wird dies auch in § 3 Absatz 2 WindBG. Dieser stellt den Ländern frei, durch Zielfestlegungen die Aufteilung der Teilflächenziele auf Regionen vorzunehmen. Mit der Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente geht auch die Anwendung der Zielabweichung nach § 6 Absatz 2 ROG einher.

110. Zu Artikel 8 Nummer 1 (§ 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG)

Artikel 8 Nummer 1 ist durch die folgende Nummer 1 zu ersetzen:

,1. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 Satz 5 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.
- b) Absatz 2 Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Soweit ein Plan durch Entscheidung eines Gerichtes für vollständig oder teilweise unwirksam erklärt oder dessen vollständige oder teilweise Unwirksamkeit in den Entscheidungsgründen angenommen worden ist, bleiben die ausgewiesenen Flächen für zwei Jahre ab Rechtskraft der Entscheidung weiter anrechenbar.“ ‘

Begründung:

Die Umsetzung der Flächenbeitragswerte erfolgt z. B. in Nordrhein-Westfalen bereits jetzt für das Zieljahr 2032. Die Planungsregionen sind verpflichtet, die für sie festgelegten Teilflächenziele durch Flächenausweisung in den Regionalplänen zu erreichen. In fünf von sechs Planungsregionen sind die entsprechenden Regionalpläne bereits in Kraft. Gegen die Regionalpläne sind Normenkontrollanträge eingegangen, über die das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entscheiden wird. Auch in anderen Ländern werden mit Fortschreiten der Flächenausweisungen die Regionalpläne beklagt werden.

Der Vorschlag soll klarstellend regeln, dass die Übergangsfrist des § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG auch dann gilt, wenn nur Teile eines Plans durch Entscheidung eines Gerichts für unwirksam erklärt oder dessen teilweise Unwirksamkeit in den Entscheidungsgründen angenommen worden ist. Die Erfahrung aus Nordrhein-Westfalen zeigt, dass Klagen sich auch gegen die Ausweisung einzelner Windenergiebereiche richten. Sollte ein Gericht dem folgen, wäre ein Plan nur in Teilen unwirksam. Auch in diesen Fällen sollte die Übergangsfrist des § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG gelten, da – nicht anders als bei vollständiger Unwirksamkeit eines Plans – die Korrektur der Pläne im ergänzenden Verfahren möglich sein soll, ohne dass in dem hierfür erforderlichen Zeitraum die Rechtsfolge nach § 249 Absatz 7 BauGB eintritt. Dies ergibt sich aus Sinn und Zweck des Gesetzes, sollte zum Zwecke der Rechtssicherheit jedoch klarstellend geregelt werden.

Der Vorschlag soll die Übergangsfrist des § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG von einem Jahr auf zwei Jahre verlängern. Die Erfahrung aus den Planverfahren zur Ausweisung der Windenergiebereiche in Nordrhein-Westfalen zeigt, dass diese Planungen länger als ein Jahr in Anspruch nehmen. Etwas anderes gilt für die Korrektur der Pläne im ergänzenden Verfahren nicht. In der Gesetzesbegründung zum WindBG wird die Übergangsfrist damit begründet, dass eine Korrektur der Pläne ermöglicht werden soll, ohne dass in dem hierfür erforderlichen Zeitraum die Rechtsfolge nach § 249 Absatz 7 BauGB eintritt (BT-

Drucksache 20/2355, Seite 27). Der Gesetzgeber hatte somit die Intention, die Übergangsfrist für den Zeitraum gelten zu lassen, der zur Korrektur der Pläne erforderlich ist. Um diesem Anliegen gerecht zu werden, sollte die Frist auf zwei Jahre verlängert werden.

111. Zu Artikel 8 Nummer 1 (§ 4 Absatz 2 Satz 2a – neu – und Satz 2b – neu – WindBG)

Artikel 8 Nummer 1 ist durch die folgende Nummer 1 zu ersetzen:

,1. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 Satz 5 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.
- b) Nach Absatz 2 Satz 2 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Satz 2 gilt auch für den Fall, in dem die Feststellung und Bekanntmachung des Erreichens der Flächenbeitragswerte vor Ablauf der in § 3 Absatz 1 Satz 2 genannten Stichtage erfolgt ist. Dies gilt unabhängig davon, aus welchen Gründen ein Gericht die vollständige oder teilweise Unwirksamkeit des Plans erklärt oder in den Entscheidungsgründen angenommen hat.“

Begründung:

Die Umsetzung der Flächenbeitragswerte erfolgt z. B. in Nordrhein-Westfalen bereits jetzt für das Zieljahr 2032. Die Planungsregionen sind verpflichtet, die für sie festgelegten Teilflächenziele durch Flächenausweisung in den Regionalplänen zu erreichen. In fünf von sechs Planungsregionen sind die entsprechenden Regionalpläne bereits in Kraft. Gegen die Regionalpläne sind Normenkontrollanträge eingegangen, über die das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entscheiden wird. Auch in anderen Ländern werden mit Fortschreiten der Flächenausweisungen die Regionalpläne beklagt werden.

Der Vorschlag soll klarstellend regeln, dass die Übergangsfrist des § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG unabhängig von den Gründen für die gerichtlich festgestellte Unwirksamkeit des Planes gilt. Die Erfahrung aus Nordrhein-Westfalen zeigt, dass Klagen sich auch gegen die Ausweisung einzelner Windenergiebereiche richten. Auch in den Fällen, in denen ein Gericht einzelne Windenergiebereiche für ungeeignet hält, sollte die Übergangsfrist des § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG gelten, da – nicht anders als bei Unwirksamkeit eines Plans aus anderen Gründen – die Korrektur der Pläne im ergänzenden Verfahren möglich sein soll, ohne dass in dem hierfür erforderlichen Zeitraum die Rechtsfolge nach § 249 Absatz 7 BauGB eintritt. So können in diesem Zeitraum andere, geeignete Flächen ausgewiesen werden. Dies ergibt sich aus Sinn und Zweck des Gesetzes, sollte zum Zwecke der Rechtssicherheit jedoch klarstellend geregelt

werden.

Zudem soll der Vorschlag klarstellend regeln, dass die für die Fälle der (angenommenen) Unwirksamkeit des Plans geregelte Übergangsfrist des § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG auch schon vor Erreichung des ersten Stichtages 31. Dezember 2027 anwendbar ist. Nach Sinn und Zweck der Regelung muss diese Anrechnungsfiktion wertungsmäßig erst recht für den Fall gelten, in dem das WindBG überobligatorisch schnell umgesetzt wird und es vor dem Ablauf des Stichtages zu einer Unwirksamkeit des Plans kommt. Eine Schlechterstellung von „Überperformern“ ist nicht tragfähig begründbar (Wertungswiderspruch).

112. Zu Artikel 8 Nummer 1 (§ 4 Absatz 3 Satz 2 WindBG)

Artikel 8 Nummer 1 ist durch die folgende Nummer 1 zu ersetzen:

,1. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 Satz 5 wird << ... weiter wie Vorlage ... >>.
- b) In Absatz 3 Satz 2 wird nach der Angabe „Rotor-innerhalb-Flächen“ die Angabe „in Plänen, die nach dem 1. Februar 2024 wirksam geworden sind“, eingefügt.

Begründung:

Die Umsetzung der Flächenbeitragswerte erfolgt z. B. in Nordrhein-Westfalen bereits jetzt für das Zieljahr 2032. Die Planungsregionen sind verpflichtet, die für sie festgelegten Teilflächenziele durch Flächenausweisung in den Regionalplänen zu erreichen. In fünf von sechs Planungsregionen sind die entsprechenden Regionalpläne bereits in Kraft. Gegen die Regionalpläne sind Normenkontrollanträge eingegangen, über die das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entscheiden wird. Auch in anderen Ländern werden mit Fortschreiten der Flächenausweisungen die Regionalpläne beklagt werden. Der Vorschlag greift daher den Vorschlag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion (BT-Drucksache 20/14234) auf.

Mit diesem erfolgt eine Anpassung der Anrechnungsregelungen an Erkenntnisse zu der Genehmigungspraxis. Eine Analyse des Umweltbundesamtes zeigt, dass Windenergieanlagen bei Bestandsplänen auch im Randbereich der ausgewiesenen Gebiete genehmigt und betrieben werden. Von den bundesweit in Betrieb befindlichen Anlagen liegen 20 Prozent der Standorte in den Bereichen, die bislang von der Anrechnung abgezogen werden; von den genehmigten Anlagen liegen 11 Prozent der Standorte in diesem Randbereich. Im Ergebnis werden damit die Flächen als Rotor-außerhalb-Flächen genutzt, dies gilt auch dann, wenn eine Festlegung der Planung nicht erfolgt ist oder eine Rotor-innerhalb Fläche vorliegt. Es erscheint deshalb folgerichtig – zumindest hin-

sichtlich solcher Pläne, die vor dem 1. Februar 2024 wirksam geworden sind, eine vollumfängliche Anrechnung der ausgewiesenen Flächen zu ermöglichen. Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck der Regelung des bisherigen § 5 Absatz 4. Dieser ermöglicht für bis zum 1. Februar 2024 wirksam gewordene Pläne die Möglichkeit, Flächen in Plänen durch Beschluss als Rotor-außerhalb-Flächen zu bestimmen. Mit Änderung der Anrechnungsregelung entfällt der Anwendungsbereich von § 5 Absatz 4, der in der Folge zu streichen ist.

113. Zu Artikel 8 Nummer 1a – neu – (§ 5 Absatz 2 Satz 1a – neu –, Satz 1b – neu – und Satz 3 – neu – WindBG)

Nach Artikel 8 Nummer 1 ist die folgende Nummer 1a einzufügen:

,1a. § 5 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Ist das jeweilige Land nicht zuständiger Planungsträger, wird die jeweilige Landesregierung neben dem Planungsträger ermächtigt, die Feststellung nach Satz 1 zu treffen. Dies gilt auch dann, wenn es sich zuvor entschieden hat, die Erfüllung der Pflicht nach § 3 Absatz 1 entsprechend § 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 sicherzustellen.“

b) Nach Satz 2 wird der folgende Satz eingefügt:

„Dabei ist der Flächenbeitragswert unter Angabe des jeweiligen Stichtages nach der Anlage zu bezeichnen und auszuführen, welche Flächen in Windenergiegebieten nach § 2 Nummer 1 sowie welche Flächen nach § 4 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 4 angerechnet wurden, jeweils unter Angabe des Umfangs der angerechneten Fläche.“

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Die Umsetzung der Flächenbeitragswerte erfolgt z. B. in Nordrhein-Westfalen bereits jetzt für das Zieljahr 2032. Die Planungsregionen sind verpflichtet, die für sie festgelegten Teilflächenziele durch Flächenausweisung in den Regionalplänen zu erreichen. In fünf von sechs Planungsregionen sind die entsprechenden Regionalpläne bereits in Kraft. Gegen die Regionalpläne sind Normenkontrollanträge eingegangen, über die das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entscheiden wird. Auch in anderen Ländern werden mit Fortschreiten der Flächenausweisungen die Regionalpläne beklagt werden. Der Antrag greift daher den Vorschlag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion (BT-

Drucksache 20/14234) auf.

Mit den Vorschlägen werden verfahrensrechtliche Erleichterungen bei der Feststellung der Flächenbeitragswerte geschaffen. Insbesondere wird klargestellt, dass den Landesregierungen die Möglichkeit zukommt, neben den Planungsträgern die Feststellung der Flächenbeitragswerte vorzunehmen. Diese ergänzende Möglichkeit der Landesregierung, die Erreichung der Flächenbeitragswerte auf Grundlage der bereits ausgewiesenen Flächen festzustellen, ist gerade mit Blick auf Klageverfahren gegen die Regionalpläne relevant, um die Steuerungswirkung beim Windenergieausbau und so die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhalten.

Mit dem Vorschlag wird klargestellt, dass neben den Planungsträgern jedenfalls die jeweilige Landesregierung das Erreichen der Flächenbeitragswerte feststellen kann, sobald im Land hinreichend Windenergiegebiete planerisch ausgewiesen sind. Dies gilt unabhängig davon, auf welcher planerischen Ebene die Flächen ausgewiesen sind und ob eine Addition der planerisch ausgewiesenen Windenergieflächen mehrerer Planungsebenen erfolgt. Dabei gilt § 4 Absatz 1 Satz 2 WindBG. Insbesondere ist nicht erforderlich, dass diese Flächen in eigenen Plänen des Landes ausgewiesen sind. Ohne Bedeutung ist auch, auf welche Weise die Sicherstellung der Pflichten des Landes aus § 3 Absatz 1 WindBG erfolgen soll. Insbesondere ist für eine Erfüllung eines landesweiten Flächenziels nach Spalte 1 die Aufteilung der Ziele nach Spalte 2 in Teilflächenziele auf Planungsträger unbeachtlich, so dass § 249 Absatz 2 Satz 2 BauGB hier nicht § 249 Absatz 2 Satz 1 BauGB verdrängt.

Zu Buchstabe b:

Mit den Vorschlägen werden verfahrensrechtliche Erleichterungen bei der Feststellung der Flächenbeitragswerte geschaffen. So wird mit der Änderung der die Feststellung treffenden Landesregierung aufgegeben, die Nachvollziehbarkeit der Feststellung sicherzustellen.

114. Zu Artikel 8 Nummer 1a – neu – (§ 5 Absatz 2a – neu – WindBG)

Nach Artikel 8 Nummer 1 ist die folgende Nummer 1a einzufügen:

„1a. Nach § 5 Absatz 2 wird der folgende Absatz 2a angefügt:

„(2a) Wird eine Feststellung nach Absatz 1 oder 2 durch die Entscheidung eines Gerichtes für unwirksam erklärt oder dessen Unwirksamkeit in den Entscheidungsgründen angenommen oder im Rahmen einer einstweiligen Anordnung außer Vollzug gesetzt, bleiben die Rechtswirkungen der Feststellung für ein Jahr ab Rechtskraft der Entscheidung aufrechterhalten. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel gegen eine Feststellung nach Absatz 1 oder 2 haben keine aufschiebende Wirkung.“ ‘

Begründung:

Die Umsetzung der Flächenbeitragswerte erfolgt z. B. in Nordrhein-Westfalen bereits jetzt für das Zieljahr 2032. Die Planungsregionen sind verpflichtet, die für sie festgelegten Teilflächenziele durch Flächenausweisung in den Regionalplänen zu erreichen. In fünf von sechs Planungsregionen sind die entsprechenden Regionalpläne bereits in Kraft. Gegen die Regionalpläne sind Normenkontrollanträge eingegangen, über die das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entscheiden wird. Auch in anderen Ländern werden mit Fortschreiten der Flächenausweisungen die Regionalpläne beklagt werden. Der Vorschlag greift daher den Vorschlag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion (BT-Drucksache 20/14234) auf.

Während § 4 Absatz 2 WindBG Regelung zur Anrechenbarkeit von Flächen regelt, wenn der zugrundeliegende Plan unwirksam ist, fehlt eine solche Regelung für die Feststellung. Auch hier bedarf es einer Regelung, da bereits Gerichte über die Unwirksamkeit des Beschlusses über das Erreichen der Flächenbeitragswerte entschieden haben (Hess. VGH, Urteil vom 6. Februar 2026 – 11 C 205/25.T).

Angesichts der gerichtlichen Angreifbarkeit der Feststellung ist eine Regelung erforderlich, die eine Übergangsfrist auch für den Fall der Unwirksamkeit der Feststellung schafft. Das Zusammenspiel von WindBG und Zulassungsrecht würde sonst maßgeblich gestört.

Die vorgeschlagene Regelung sieht daher das Instrument einer Übergangsfrist vor, in der die Rechtswirkungen der gerichtlich verworfenen Feststellung weiterhin Anwendung finden. Dies dient der Rechtssicherheit für Vorhabenträger und Verwaltung. Die Regelung soll insbesondere eine Korrektur der fehlerhaften Feststellung ermöglichen, ohne dass in dem hierfür erforderlichen Zeitraum die Rechtslage wechselt, um dann kurze Zeit später erneut zu wechseln. Die Vorschrift ist insoweit § 4 Absatz 2 Satz 2 WindBG nachgebildet. § 5 Absatz 2 WindBG gibt einer Feststellung durch die Planungsträger nicht die konkrete Rechtsform der Feststellung vor. Insbesondere (aber nicht ausschließlich) für diese Fälle wird aus Gründen der Rechtssicherheit isoliert von der Reparaturmöglichkeit geregelt, dass Rechtsbehelfen und Rechtsmittel gegen die Feststellung keine aufschiebende Wirkung zukommt.

115. Zum Gesetzesentwurf allgemein

- a) Der Bundesrat betont die zentrale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit heimischen Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt des ländlichen Raums.
- b) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Verfahren klarzustellen, dass die Novellierung nicht zu einer Schwächung oder Zerschlagung bewährter, regionaler Ausgleichs- und Kompensationssysteme (wie

Ökokonten oder Flächenpools) führt. Für betriebliche Bauvorhaben der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich müssen planbare, verlässliche und investitionssichere Kompensationsmaßnahmen gewährleistet bleiben.

- c) Der Bundesrat fordert, dass die Stärkung kommunaler und städtebaulicher Steuerungsinstrumente die bauliche Weiterentwicklung der nach § 35 Bau-gesetzbuch (BauGB) privilegierten Betriebe im Außenbereich nicht unzu-mutbar erschwert. Die kommunale Bauleitplanung muss die besonderen Be-lange der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion auch künftig priori-tär berücksichtigen.
- d) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, dafür Sorge zu tragen, dass die vorgeschlagenen Neuregelungen zur Steuerung der Bodennutzung und Raumordnung nicht zu zusätzlichen bürokratischen Belastungen, verzöger-ten Genehmigungsverfahren oder unkalkulierbaren Gutachtenpflichten für die Praxis der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe führen.
- e) Der Bundesrat begrüßt den vorliegenden Gesetzentwurf und erkennt die Notwendigkeit einer Modernisierung von Städtebau- und Raumordnungs-recht an.
- f) Der Bundesrat stellt fest, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in das beabsichtigte Gesetz weitere Regelungen aufgenommen werden sollten.
- g) Der Bundesrat hält es im Hinblick auf die vorgeschlagenen Regelungen zur digitalen Planbekanntmachung im Sinne der Rechtssicherheit für erforder-lich, für den Fall eines Ausfalls der Website, auf der die Unterlagen veröff-entlicht werden sowie des zentralen Internetportals des Landes, über das diese Unterlagen zugänglich gemacht werden, in § 214 BauGB eine Unbe-achtlichkeitsregelung einzuführen. Obergrenzen für Häufigkeit und Dauer solcher Ausfälle sollen geregelt werden, um für die Gemeinden Rechtssi-cherheit zu schaffen. Es wird des Weiteren angeregt, hier zwischen Tag-und Nachtzeit zu unterscheiden.
- h) Der Bundesrat stellt fest, dass der Bundesgesetzgeber mit der Einführung des Konsumcannabisgesetzes (KCanG) am 1. April 2024 keine Änderung des BauGB oder der BauNVO vorgenommen hat und bittet daher um Prü-fung, welche Nutzungskategorie für Anbauvereinigungen in der BauNVO in Betracht kommt.

- i) Der Bundesrat begrüßt die mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vorgeschlagenen Erleichterungen und Beschleunigungen für Bauleitplanverfahren.

Der Bundesrat stellt fest, dass vielfach materielle Anforderungen des Fach- und Umweltrechts einer zügigen Durchführung von Bauleitplanverfahren entgegenstehen. Um eine echte Beschleunigung von Verfahren zu erreichen und die kommunale Planungshoheit zu stärken, bedarf es daher nicht nur Änderungen des Verfahrensrechts allein, sondern einer umfassenden Betrachtung möglicher Beschleunigungspotenziale. Die Bundesregierung wird daher gebeten, materiellrechtliche Hürden für Bauleitplanverfahren rechtsgebietsübergreifend zu identifizieren und abzubauen. Hierzu gehören ein Abbau der Übererfüllung europarechtlicher Vorgaben sowie der kontinuierliche Einsatz zur weiteren Standardisierung und Verschlinkung von Verfahren. Der Bundesrat fordert daher, die Bemühungen einer weiteren Standardisierung und Digitalisierung auch von Fachrecht unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vollzugs stringent weiter zu verfolgen.

Begründung:

Zu Buchstaben a bis d:

Der Gesetzentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts verfolgt legitime Ziele der Anpassung des Baurechts an den Klimawandel und den Wohnungsbedarf. In der vorliegenden Fassung führt er jedoch zu einer einseitigen Belastung des ländlichen Raums und der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe.

Um eine ausgewogene und tragfähige Reform des Städtebau- und Raumordnungsrechts zu erreichen, müssen die Belange der Agrarstruktur gleichberechtigt neben den städtebaulichen Zielen verankert und der Schutz des landwirtschaftlichen Eigentums gewahrt werden.

Zu Buchstabe g:

Auch bei größter Sorgfalt kann regelmäßig im Betrieb von Webseiten nicht gewährleistet werden, dass diese dauerhaft zu jedem Zeitpunkt erreichbar sind. Für das rechtssichere Zustandekommen von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen sollten daher Unbeachtlichkeitsregelungen aufgenommen werden, bis zu welcher Häufigkeit und Dauer von Ausfällen während einer Beteiligung diese unbeachtlich sind und keine längere oder erneute Beteiligung erfordern. Da Bauleitpläne bisher nur während der Öffnungszeiten der Verwaltungsgebäude zugänglich waren, wird empfohlen, hier zwischen Tages- und Nachtzeit zu unterscheiden. Dies ist auch vor dem Hintergrund von für den Regelbetrieb notwendigen Wartungsarbeiten an Websites sachgerecht. Angesichts der mit dem vorliegenden Gesetzentwurf angestrebten vollständigen Digitalisierung

der Bauleitplanverfahren in Zeiten zunehmender Angriffe auf die virtuelle Infrastruktur einer Gemeinde bekommt die Frage eine erhöhte Bedeutung zu, ob und unter welchen Umständen es für die Wirksamkeit des Bauleitplanverfahrens schädlich ist, wenn Störungen des Internets dazu führen, dass auf die Internetinformationen der Gemeinde nicht zugegriffen werden kann.

Zu Buchstabe h:

Das KCanG gewährt erhebliche Spielräume bei der Ausgestaltung von Anbauvereinigungen. In Abhängigkeit von den maßgeblichen städtebaulichen Auswirkungen des konkreten Vorhabens wird zum Teil die Rechtsmeinung vertreten, dass bauliche Vorhaben von Anbauvereinigungen unterschiedlichen Nutzungsarten im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO zuzuordnen seien, etwa als Gartenbaubetrieb oder als Gewerbebetrieb aller Art oder als Anlage für soziale Zwecke. In der Praxis bereitet die unterschiedliche Einordnung dieser Nutzungsart Schwierigkeiten. Da im gesetzgeberischen Vollzug unterschiedliche Auffassungen zur Nutzungsart der Anbauvereinigungen bestehen, wäre eine Klarstellung seitens des Bundesgesetzgebers zu begrüßen.

Zu Buchstabe i:

Zu den Hindernissen, die einer beschleunigten Durchführung von Bauleitplanverfahren entgegenstehen, gehören vielfach nicht die verfahrensrechtlichen Vorgaben, sondern die materiellrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Fach- und Umweltrecht ergeben. Diese binden als gesetzliche Vorgaben die Bauleitplanung oder sind aufgrund der Generalklausel des § 2 Absatz 3 BauGB als abwägungserhebliche Belange zur ermitteln, zu bewerten und schließlich in den Abwägungsvorgang einzustellen. Ziel des Antrags ist es daher, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Novelle des Baugesetzbuchs, weitere Beschleunigungen und Vereinfachungen auch hinsichtlich der materiellen Anforderungen zu erreichen. Im Übrigen wird auf den Antragstext selbst verwiesen.